

Remlingen

## Renovation project with a large plot of land and inclusion in the development plan “Pfarrgarten”

*Property ID: 25113017*



**PURCHASE PRICE: 95.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 2.030 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## At a glance

Property ID	25113017	Purchase Price	95.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Usable Space	ca. 31 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1920		

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.01.2035	Final Energy Demand	420.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



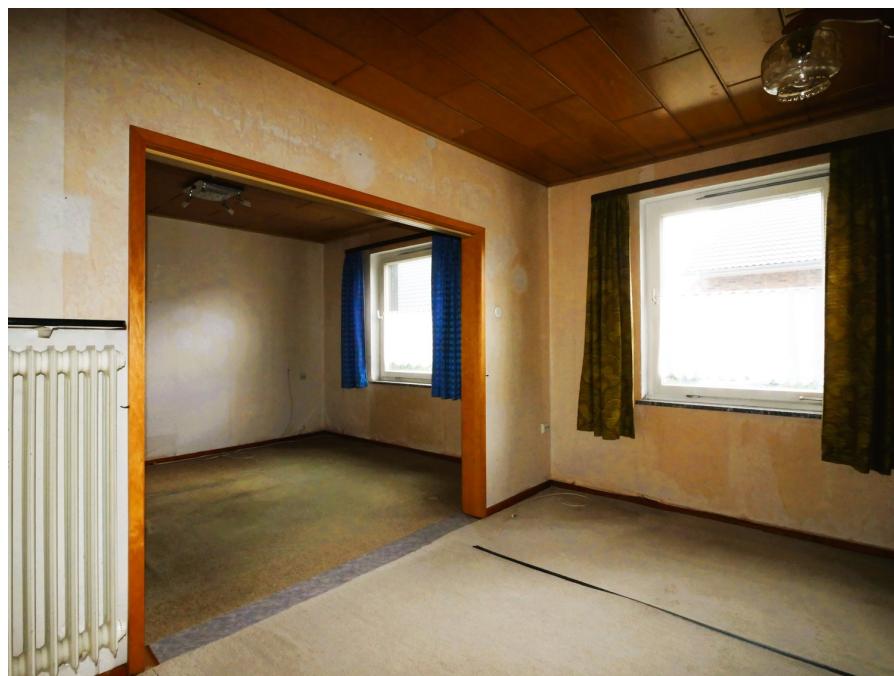
Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



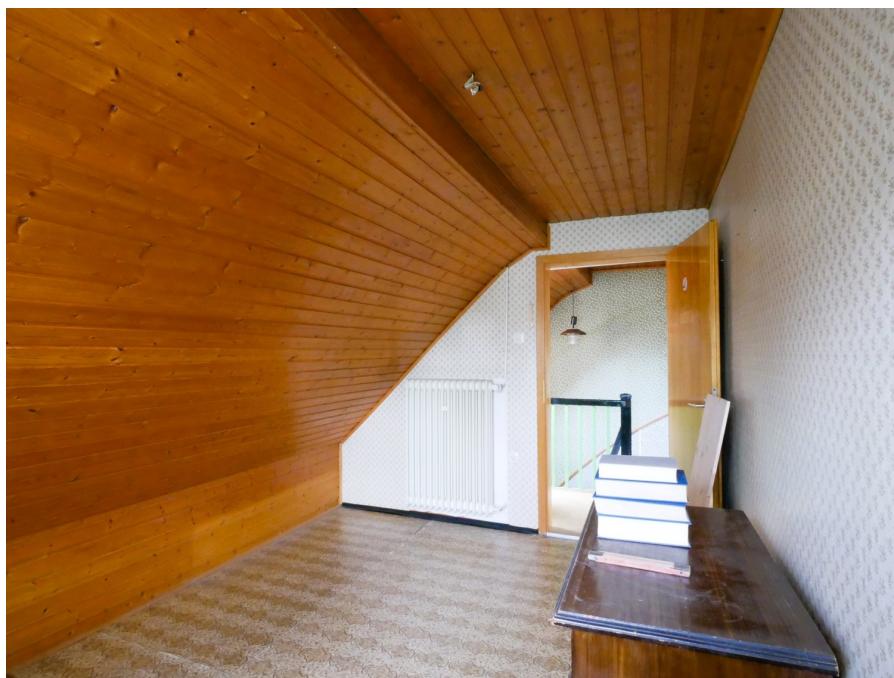
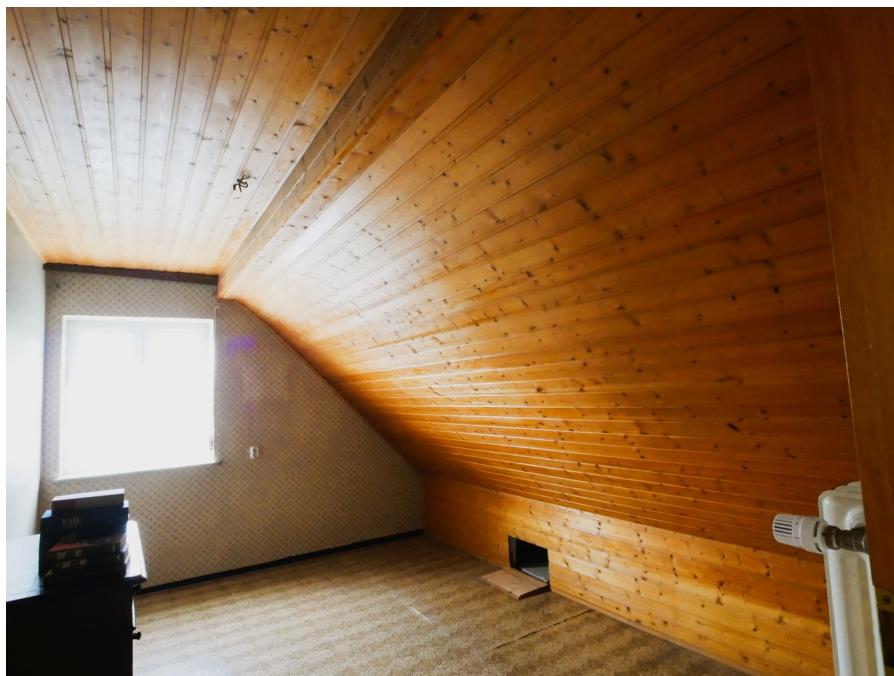
Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## The property



Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## A first impression

This detached house, built in 1920, is situated on a spacious plot of land included in the "Pfarrgarten" development plan. The development plan provides for the subdivision of the 2030 m<sup>2</sup> plot, allowing for the possibility of reselling a portion as a building plot. The property is a completed building in need of comprehensive renovation. It offers a valuable opportunity to design and modernize according to your own vision. The house is equipped with a gas heating system, installed in 2016, which provides warmth. The courtyard area offers additional space for design ideas and can be used in a variety of ways. The building itself features classic architecture typical of its construction period. The layout comprises three rooms that can be used individually as needed. The plot not only offers considerable space for design possibilities but also has the potential for further development in accordance with current zoning regulations. This represents a unique opportunity for long-term investment. The large plot offers a degree of privacy and a retreat from everyday life. All essential amenities and public transportation are within easy reach, making the location particularly attractive when considered in its entirety. Interested buyers with experience in renovation projects or who are looking to collaborate with architects and tradespeople will find this property a valuable opportunity to build upon a foundation steeped in history. A more detailed overview can be obtained during viewing appointments. We will take a look at the existing conditions and the opportunities offered by this house and its plot. We are available at any time for further information or to arrange an appointment. While this property, with its numerous possibilities, will require some investment in renovation and modernization, it impresses with its location and the potential of the land.

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## Details of amenities

- Doppelhaushälfte
- Garage
- Stall und Abstellflächen
- großes Grundstück mit Berücksichtigung im Bebauungsplan "Pfarrgarten"

Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen

## All about the location

Remlingen ist ein Ortsteil von Remlingen-Semmenstedt im Landkreis Wolfenbüttel und gehört zur Samtgemeinde Elm-Asse, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat.

Remlingen liegt südwestlich des Höhenzuges Asse. Die Asse ist ein Naherholungsgebiet für die Region Wolfenbüttel und lädt ein zu Spaziergängen im Assewald. Neben der Natur finden sich auch vielfältige Sehenswürdigkeiten in der Umgebung.

Für den täglichen Bedarf sorgt ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe. Ein Bäckereibetrieb, eine Fleischerei, eine Apotheke und ein Zahnarzt in den benachbarten Orten Kissenbrück, Denkte und Wittmar.

Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Der Wolfenbütteler Ortsteil Linden ist mit dem PKW in ca. 15 min zu erreichen und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie die Lindenhalle und das Schulzentrum mit weiterführenden Schulen. Das Gymnasium im Schloss liegt ca. 14 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbau Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Eine Bushaltestelle im Ort liegt ca. 350 m entfernt und ist in 5 min erreicht.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet.

Remlingen liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Der Ort befindet sich etwa 25 km südlich von Braunschweig, ca. 25 km östlich von Salzgitter und rund 90 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Wolfsburg, Helmstedt

und Halberstadt erreicht man in etwa 45 Autominuten.

**Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 420.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Property ID: 25113017 - 38319 Remlingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)