

Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

# ETW in gemütlicher, dörflicher Wohngegend im Ortsteil Fümmelse

Property ID: 25113022



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

**PURCHASE PRICE: 110.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

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

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## At a glance

Property ID	25113022
Living Space	ca. 79,65 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	110.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.09.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## The property



Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## A first impression

In dem beschaulichen Vorort von Wolfenbüttel im Ortsteil Fämmelse liegt diese große Dreizimmerwohnung im Dachgeschoß eines sechs-Familienhauses aus dem Jahr 1985.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.

Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Esszimmer und einen von beiden Räumen erreichbaren Balkon in Westausrichtung mit Platz für Tisch und Stühle zum gemütlichen Entspannen in der Abendsonne.

Zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner bieten ein gutes Platzangebot.

Ein separater, abschließbarer Kellerraum für die Dinge, die nicht zum täglichen Gebrauch gehören, ist ebenfalls Teil des Eigentums.

Und zu jeder Wohnung des Hauses gehört ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Details of amenities

- offener Wohn- und Esszimmerbereich mit Balkonzugang
- zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschbecken, WC
- Flur
- großer Balkon mit Markise
- separater Kellerraum

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## All about the location

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt.

Fämmelse ist ein westlich gelegener Ortsteil Wolfenbüttels mit ca. 2700 Einwohnern. Fämmelse liegt am Fämmelsee, der auch als Freibad genutzt wird, jedoch nicht Namensgeber des Ortes ist.

Im Ort befinden sich eine Postfiliale und ein Kiosk für die kleinen Dinge des täglichen Bedarfs.

Ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Baumarkt, Drogerie u.ä. befindet sich in Wolfenbüttel in ca. 3,0 km Entfernung, Bahnhof und Innenstadt Wolfenbüttels liegen 5 km entfernt.

In Fämmelse befindet sich eine Grundschule (ca. 1,8 km), weiterführende Schulen finden sich in Wolfenbüttel. Die Hochschule Ostfalia liegt in ca. 7 km Entfernung.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der bereits erwähnte Fämmelsee mit seinem Bad ist ca. 300 m entfernt.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter. Weitere Städte in größerer Entfernung, zwischen 35 km und 45 km, sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

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

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## 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)