

Wolfenbüttel

# 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Gäste-WC

Property ID: 25113028



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

**PURCHASE PRICE: 140.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

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

Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

## At a glance

|                      |                           |                       |   |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25113028                  | Purchase Price        | 140.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 82,28 m <sup>2</sup>  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                         |                       |   |
| Rooms                | 4                         |                       |   |
| Bedrooms             | 3                         |                       |   |
| Bathrooms            | 1                         | Condition of property | Well-maintained   |
| Year of construction | 1975                      | Construction method   | Solid   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space | Equipment             | Guest WC, Balcony   |

Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Heavy natural gas | Final energy consumption                             | 72.40 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 13.05.2028        | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |

Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

## A first impression

Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet Platz für eine Familie mit einem oder zwei Kindern. Das helle Wohnzimmer mit Südausrichtung hat einen Zugang zum Balkon mit einer Abstellmöglichkeit für kleine Balkonmöbel und Sitzauflagen.

Nach dem Eintreten in die Wohnung befindet sich rechts die Küche, direkt gegenüber der Eingangstür das Wohnzimmer und zur linken Seite das Gäste-WC. Vor dem Wohnzimmer führt der Flur nach links in den Ruhebereich der Wohnung. Hier befinden sich das Duschbad und die drei Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer sind zum Norden ausgerichtet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Stellplatz. Weiterhin stehen der Wohngemeinschaft ein Trocken- und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von 6.720 €.

**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

## Details of amenities

- Wohnzimmer
- 3 Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Einbauküche und Vorratskammer
- Gäste-WC
- Außenjalousien
- Balkon
- Kellerraum
- Stellplatz

**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

## All about the location

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km<sup>2</sup>.

Das Haus liegt im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u.ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt.

Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km) und im 3,5 km entfernten Ahlum.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 Minuten.

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

Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung

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.

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 sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 395 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Property ID: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel**

## 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)