

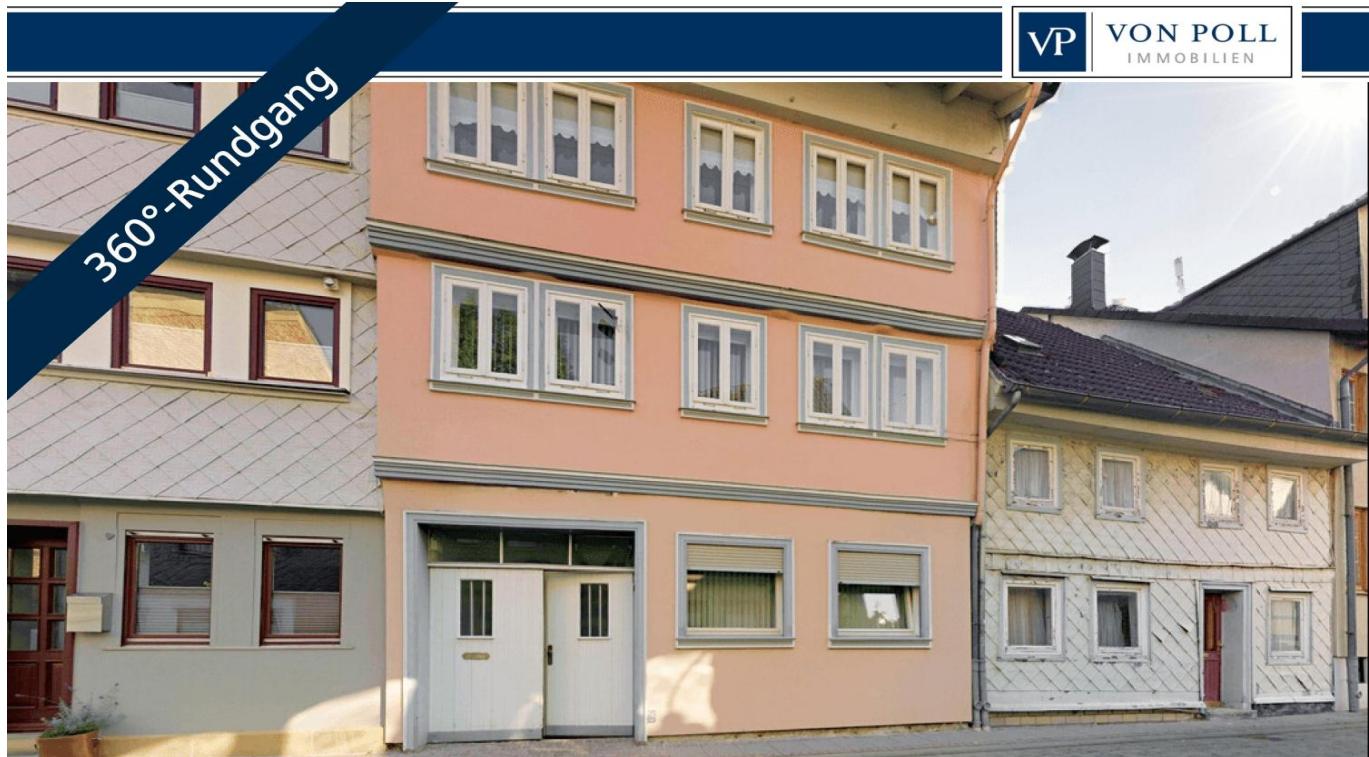
Wolfenbüttel

## Edificio residencial y comercial con vía de acceso.

*Número de propiedad: 25113024*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRECIO DE COMPRAS: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	25113024
Superficie habitable	ca. 172,78 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1680
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	315.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 161 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

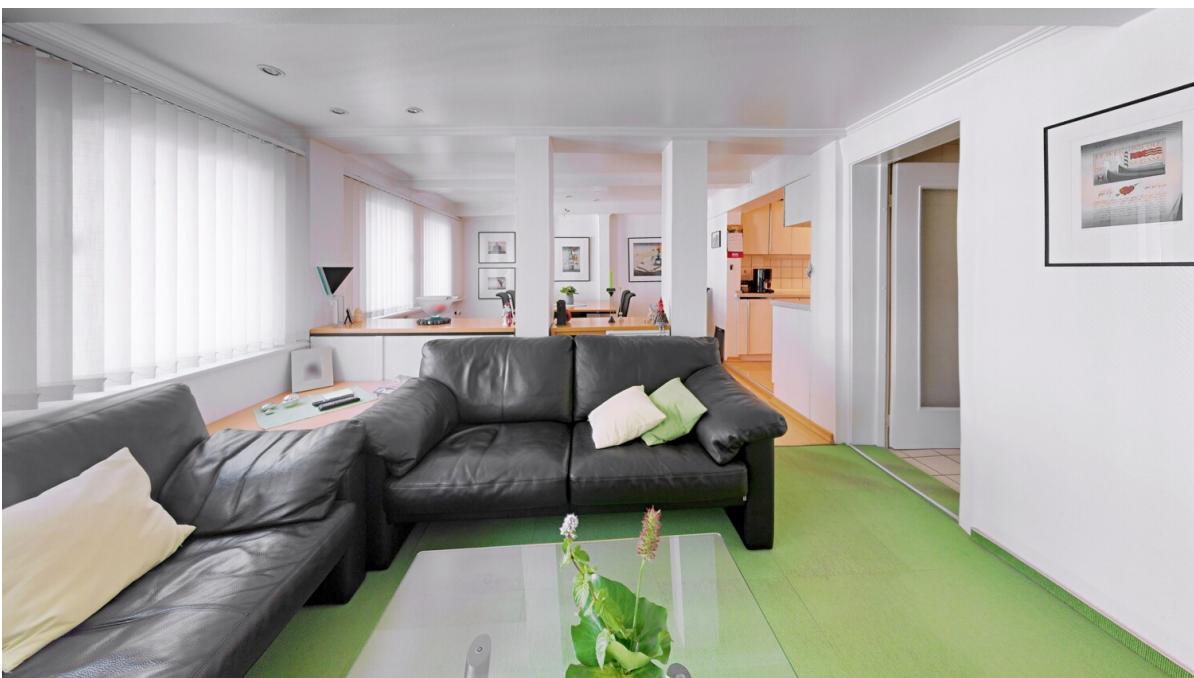
Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

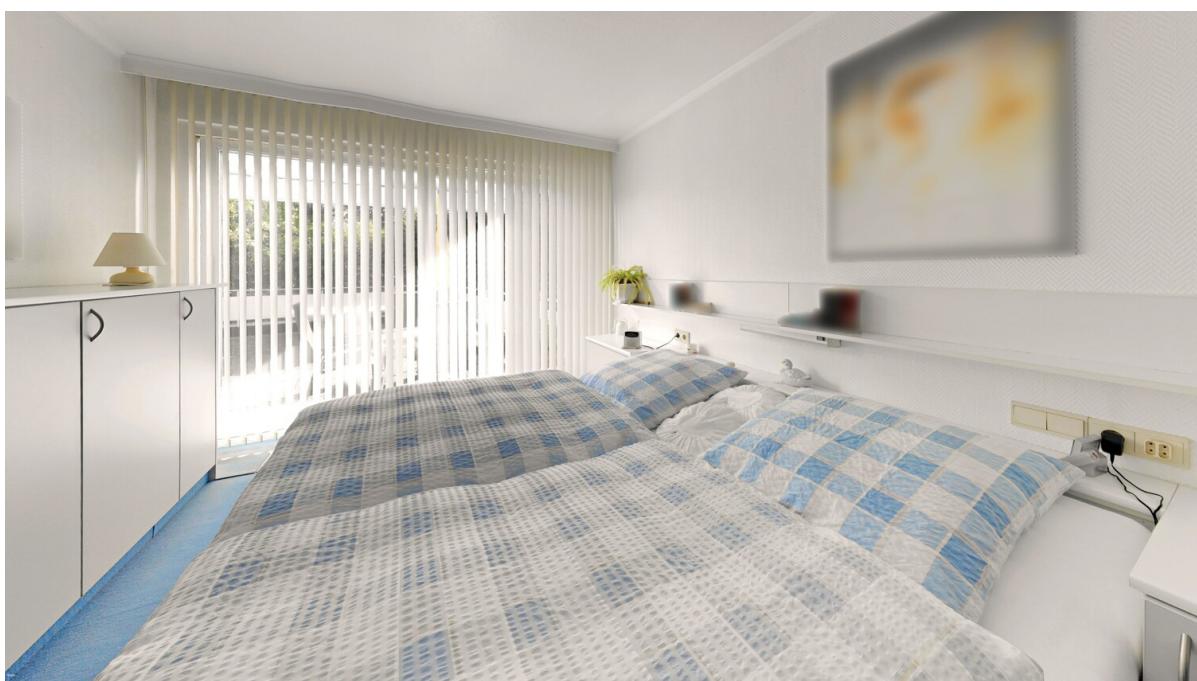
Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



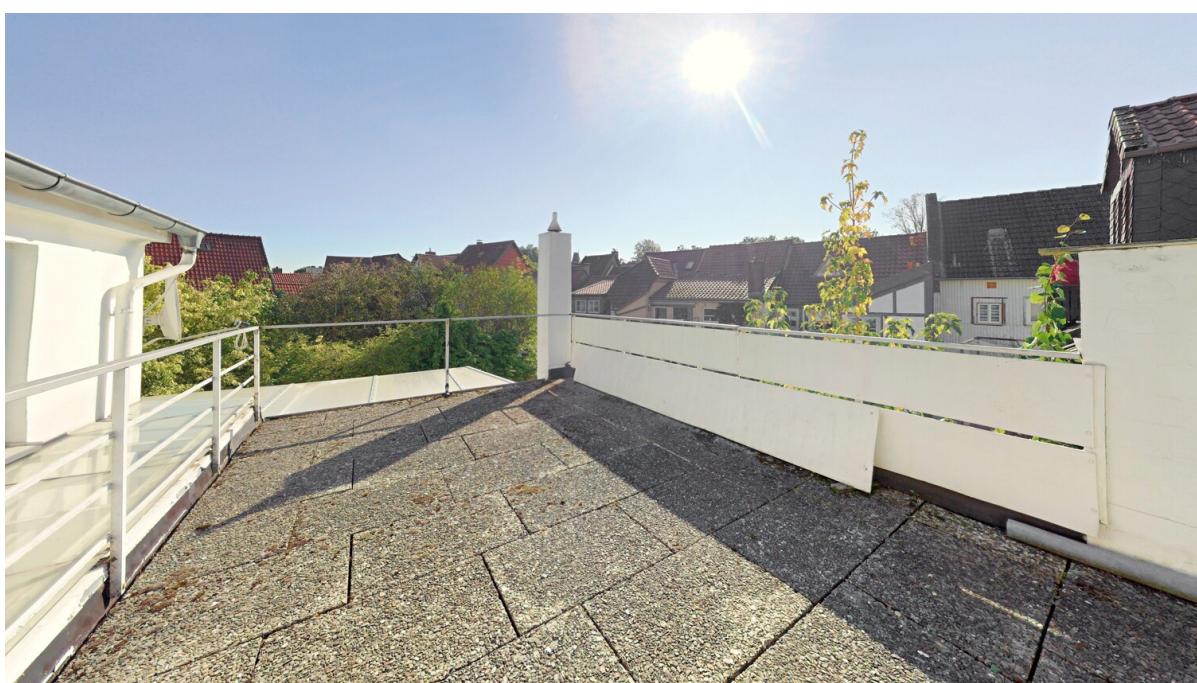
Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



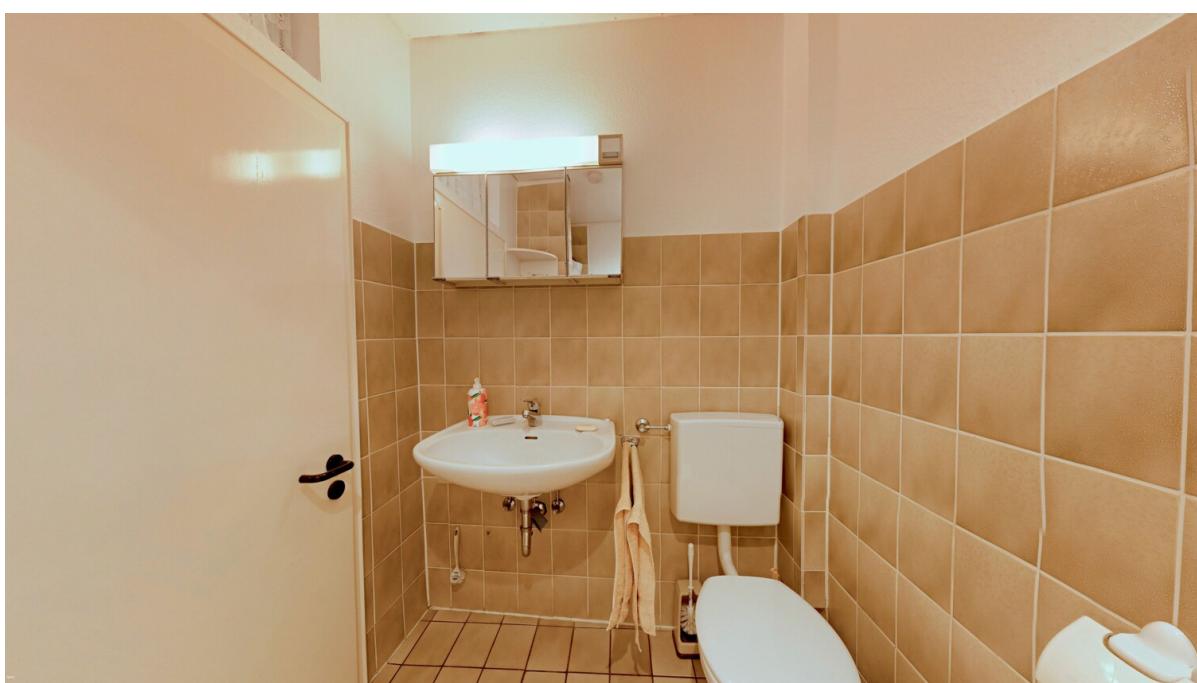
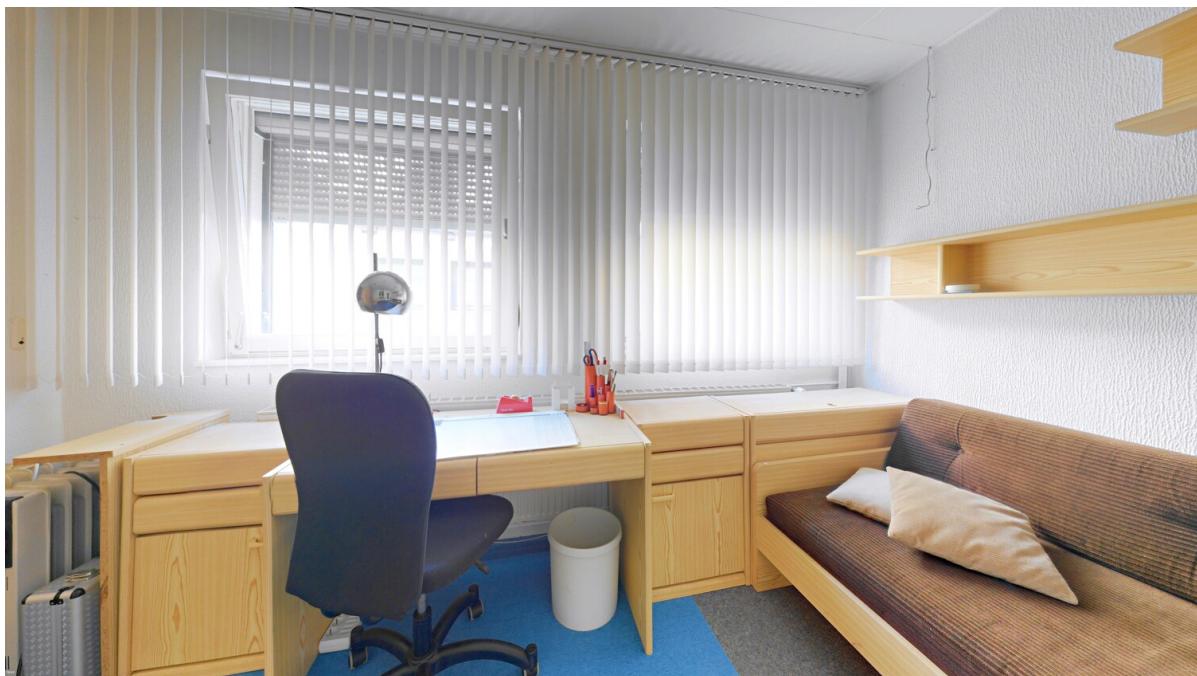
Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## Una primera impresión

La preservación histórica se une a la flexibilidad: hasta tres unidades residenciales, con posibilidad de uso comercial. Este excepcional edificio residencial y comercial, catalogado como patrimonio histórico, ofrece una variedad de usos y posibilidades de diseño con aproximadamente 172 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 158 m<sup>2</sup>. Construido en 1680, el edificio combina un ambiente histórico con una distribución funcional y destaca por su concepto espacial flexible, que permite vivir y trabajar bajo un mismo techo. Las aproximadamente ocho habitaciones, actualmente distribuidas en tres plantas, se distribuyen en tres unidades residenciales potencialmente separables. Esto permite una vida familiar con amplio espacio y la realización de ideas individuales para combinar vida y trabajo. También es posible el uso comercial: un pequeño taller u oficina en la planta baja. Las amplias renovaciones y modernizaciones de las últimas décadas sientan las bases. En 1997, se renovó la estructura del tejado y el baño de la segunda planta. Simultáneamente, se eliminaron los techos y los tabiques de la segunda planta, creando espacios abiertos y luminosos. El ático se incorporó a un nuevo sistema de calefacción en 1995, mientras que en 2017 el taller de la planta baja y el primer piso se equipó con tecnología de calefacción moderna. La calefacción central proporciona una agradable calidez en todo el edificio. En la planta baja, además de una oficina (un apartamento de una habitación con baño y conexiones para la cocina), hay un amplio taller con amplio espacio de almacenamiento y lavadero, ideal para manualidades o actividades creativas. Se accede a través de un camino de entrada, lo que facilita la carga y descarga con vehículos pequeños. En la planta baja y el ático, dos terrazas amplían la sala de estar con atractivas zonas exteriores. Ofrecen espacio para un desayuno relajado en verano o como un refugio para momentos de tranquilidad con vistas a los alrededores. La casa ofrece un total de tres dormitorios y tres baños; su distribución flexible también permite distribuciones más amplias. El mobiliario es sencillo, lo que le permite implementar sus propias ideas de distribución y diseño, y adaptar la propiedad a su gusto. Con la opción de crear hasta tres unidades residenciales y potencial para uso comercial, esta propiedad es ideal como hogar multigeneracional, para familias numerosas o para combinar vivienda y trabajo. La normativa de construcción protegida conserva su encanto histórico y contribuye a su ambiente único. Aproveche esta oportunidad para combinar un toque histórico con comodidades modernas. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta o concertar una visita. Déjese inspirar por la amplitud y el potencial de este edificio residencial y comercial protegido.

Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## Detalles de los servicios

- 1-Zimmer-Wohnung oder Büro im EG
- Werkstatt-, Lager- und Abstellmöglichkeiten mit Zufahrtsmöglichkeit im EG
- 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im OG
- 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im DG
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG
- Duschbad im DG

Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt im direkten Zentrum der Wolfenbütteler Innenstadt.

Die Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen mit Theater oder Herzog-August Bibliothek lassen sich bequem auch schnell zu Fuß erreichen.

Für die medizinische Versorgung wie diverse Arztpraxen und Apotheken sind ganz in der Nähe mehrfach Möglichkeiten vorhanden.

Der Knotenpunkt des ÖPNV Wolfenbüttel liegt nur um die Ecke.

Naherholung oder Angebote für sportliche Aktivitäten können mit einem gemütlichen Spaziergang erreicht werden.

Zur Autobahn sind es nur wenige Minuten, die mit der A 36 den Harz und Braunschweig verbindet und damit fester Bestandteil einer vorzüglichen Verkehrsanbindung ist.

Die kürzeste Entfernung nach Braunschweig liegt bei ca. 11-14 km, also auch mit dem Fahrrad oder E-bike gut zu schaffen.

Número de propiedad: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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