

Wolfenbüttel

# Appartement de 3,5 pièces bien entretenu avec loggia, à proximité du centre-ville

CODE DU BIEN: 23113033



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

PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 23113033          |
| Surface habitable      | ca. 63 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Etage                  | 3                 |
| Pièces                 | 3.5               |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1973              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 120.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.10.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 93.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2017                                        |

CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



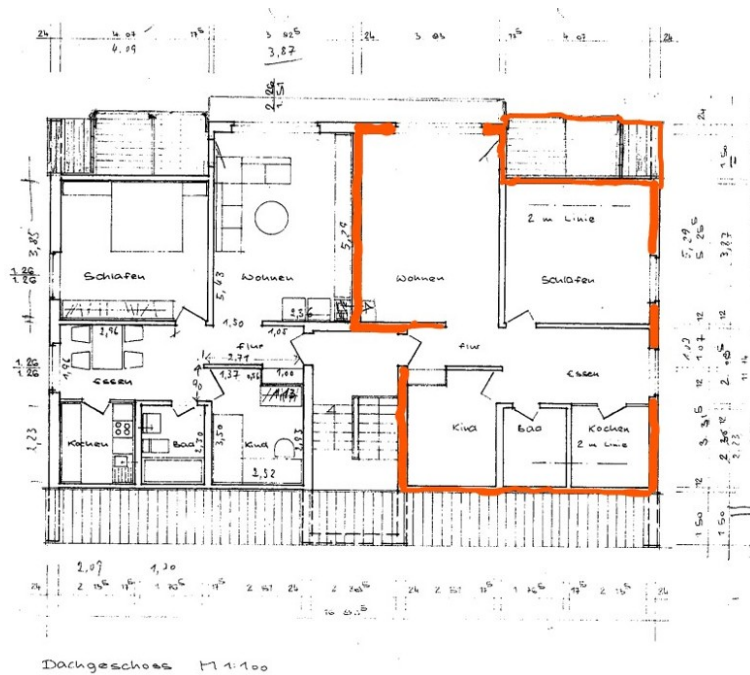
CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

# La propriété



Zusätzliche  
Wohnfläche:

$$3\text{ m} \times 1,50\text{ m}$$

$$= 4,5\text{ m}^2$$

$$\times 0,25 =$$

$$1,125\text{ m}^2$$

je Loggia

**CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel**

## Une première impression

Ce lumineux appartement de 3 pièces et demie, situé au deuxième étage d'un immeuble de six logements, bénéficie d'une situation idéale à proximité du centre-ville et d'une place de parking juste devant l'immeuble. D'une superficie de 63 m<sup>2</sup>, il comprend deux chambres, un séjour, une cuisine et une salle de bains, baignés de lumière naturelle et équipés de volets roulants partiellement électriques pour une protection solaire optimale. Un chauffage central au gaz, installé en 2017, assure un confort thermique optimal. Le séjour et les chambres sont peints dans des tons clairs et le sol est recouvert de parquet. La salle de bains, équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes, est lumineuse et moderne. La cuisine aménagée a été partiellement modernisée avec des appareils électroménagers neufs de marque et dispose d'un espace attenant pouvant accueillir un coin repas convivial avec une grande fenêtre. Un balcon privatif exposé plein sud offre un havre de paix. L'immeuble est équipé d'un interphone et d'une antenne parabolique pour la réception de la radio et de la télévision. L'appartement comprend également une cave privative et sécurisée au sous-sol, l'accès à une buanderie commune avec compteurs individuels, un séchoir et un local à vélos.

CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Détails des commodités

- doppelverglaste Fenster
- Wohnräume mit Parkett ausgelegt
- Küche mit dunklem Laminat ausgelegt
- Einbauküche ist enthalten
- Wannenduschbad
- Rollläden teilweise elektrisch

**CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel**

## Tout sur l'emplacement

Wolfenbüttel ist die größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel, gehört zu Niedersachsen und liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Sie 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.

Wolfenbüttel ist eine mit 52.000 Einwohnern selbständige Gemeinde. Mit der Ostfalia Hochschule als Hochschulstandort ist sie ein Magnet für Studierende und beheimatet einige mittelständische Unternehmen in Stadt und Kreis.

In der traditionsreichen Garnisonsstadt sind zum Teil noch erhaltene Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet verteilt erkennbar. Wolfenbüttel verfügt über eine Altstadt mit über 600 Fachwerkhäusern, bedeutenden Kirchen, einem repräsentativen Schlossbezirk, das Schloss war über viele Jahrhunderte welfische Residenz und ein kulturelles Zentrum Norddeutschlands. Hier residierten die Herzöge zu Braunschweig und Lüneburg. Das Schloss Museum Wolfenbüttel beherbergt ihre original erhaltenen barocken Staats- und Privatgemächer, die noch heute von Glanz und Pracht des höfischen Lebens zeugen. Und die weltberühmte Herzog August Bibliothek mit Lessinghaus, in dem Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781) wirkten. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Hier entstand das Drama Nathan der Weise.

Die Innenstadt Wolfenbüttels bietet ein vielfältiges, kulturelles Angebot in einer ausgedehnten Fußgängerzone und einem historischen Marktplatz mit dem Reiterdenkmal vor dem Rathaus zentral gelegen.

Mehrere Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung.  
Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind maximal 1 km entfernt.  
Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 Minuten.

Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für alle Belange befinden sich in der Innenstadt, die in unmittelbarem Anschluss kurz hinter dem Bahnhof beginnt.

Ein Getränkemarkt ist nur wenige Meter entfernt.

Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca. 5 Minuten.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle ist ca. 3 km entfernt.

CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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