

Wolfenbüttel

## Bâtiment résidentiel et commercial avec voie d'accès

**CODE DU BIEN: 25113024**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 158 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

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

**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25113024	Prix d'achat	315.000 EUR
Surface habitable	ca. 172,78 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Surface de plancher	ca. 161 m <sup>2</sup>
Pièces	8	Aménagement	WC invités, Balcon
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	3		
Année de construction	1680		
Place de stationnement	1 x surface libre		

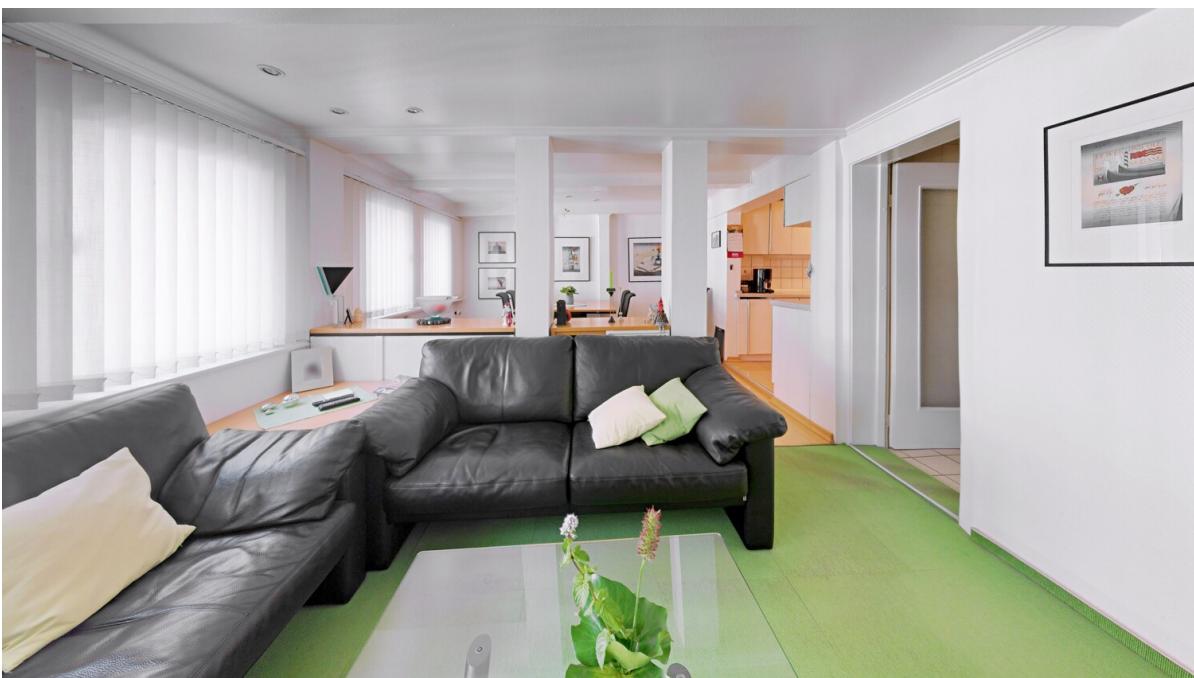
**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

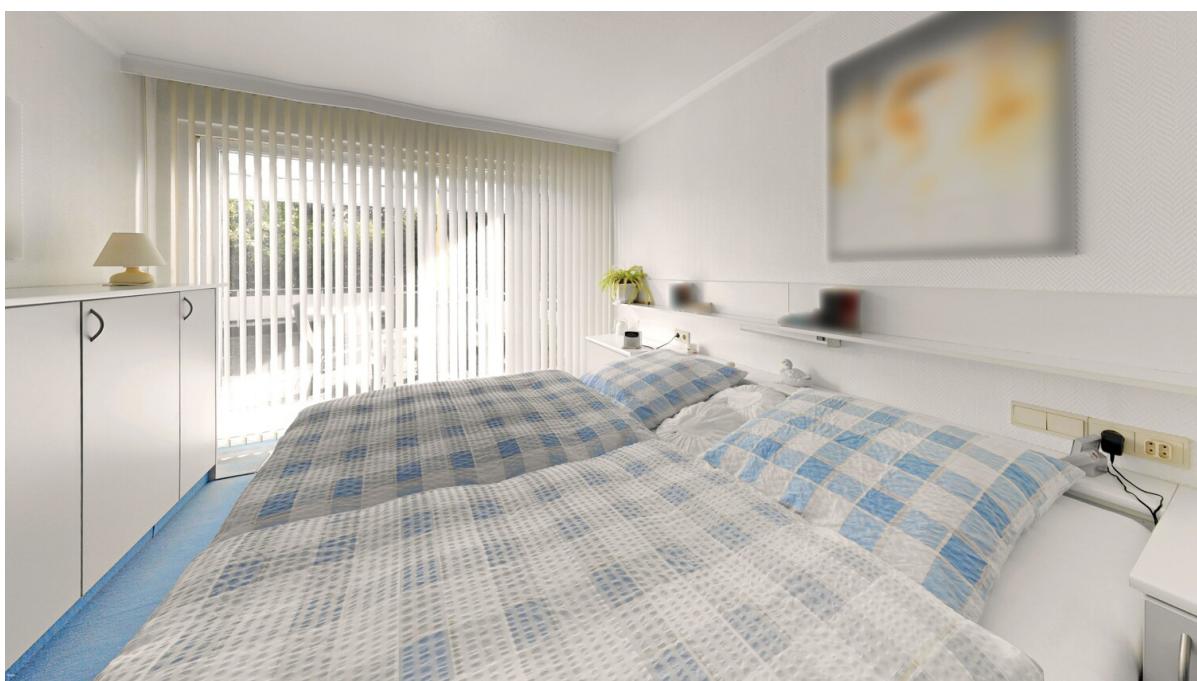
CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propriété



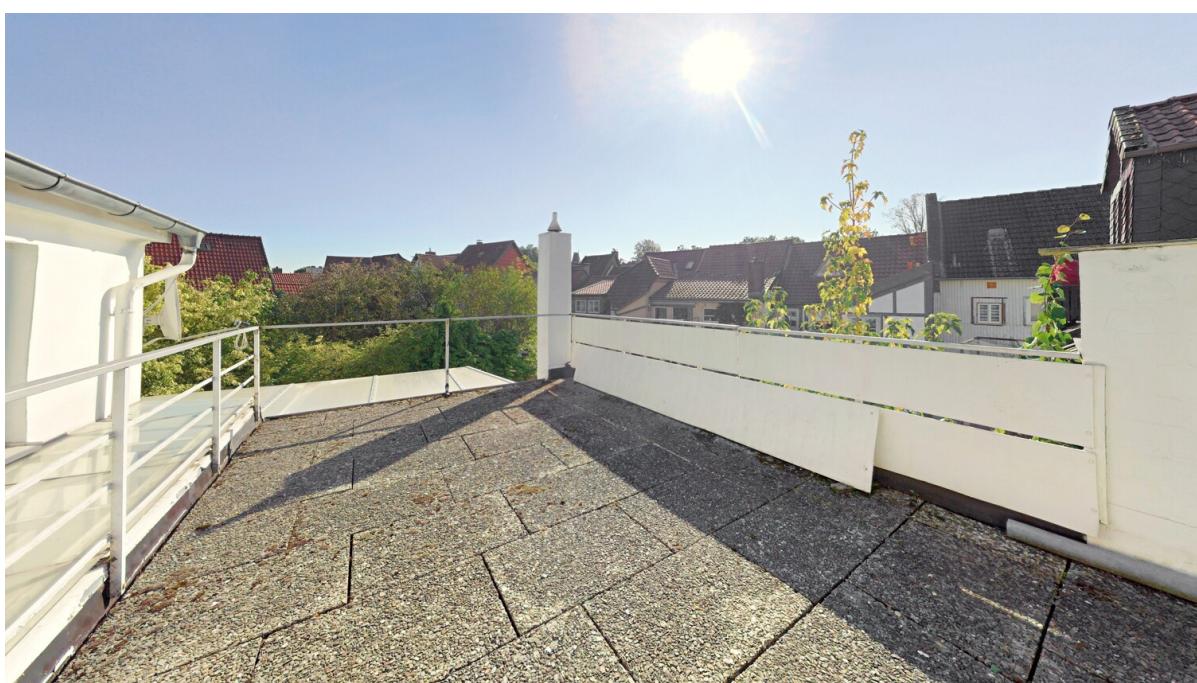
CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propriété



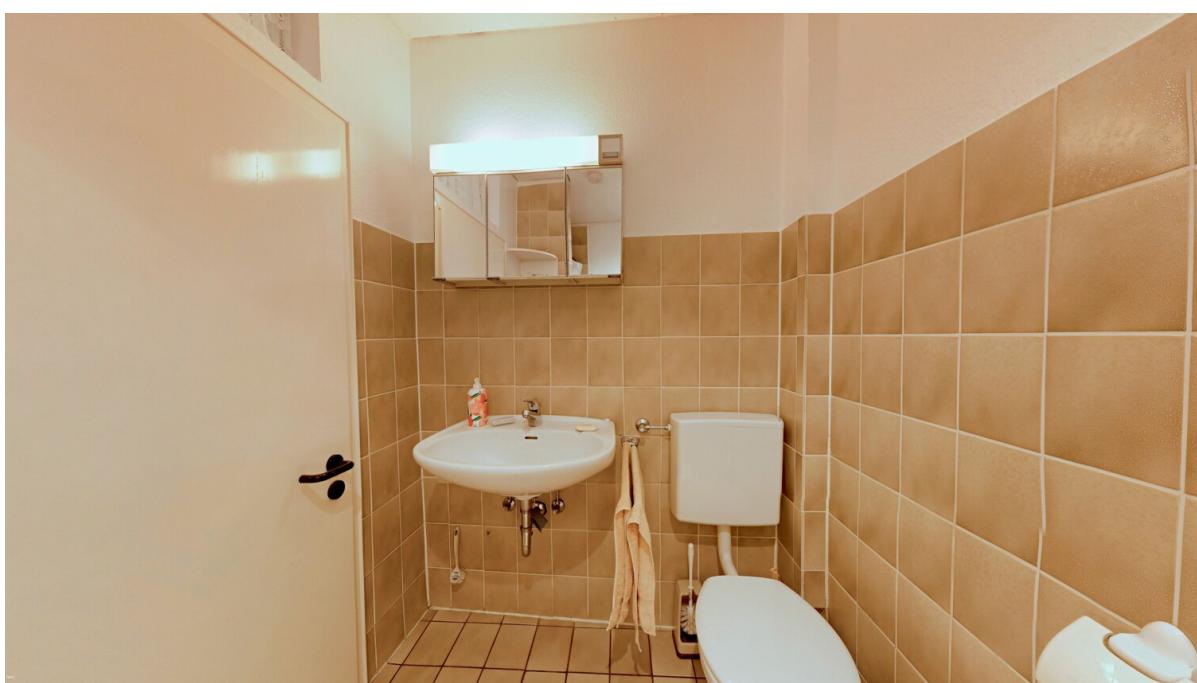
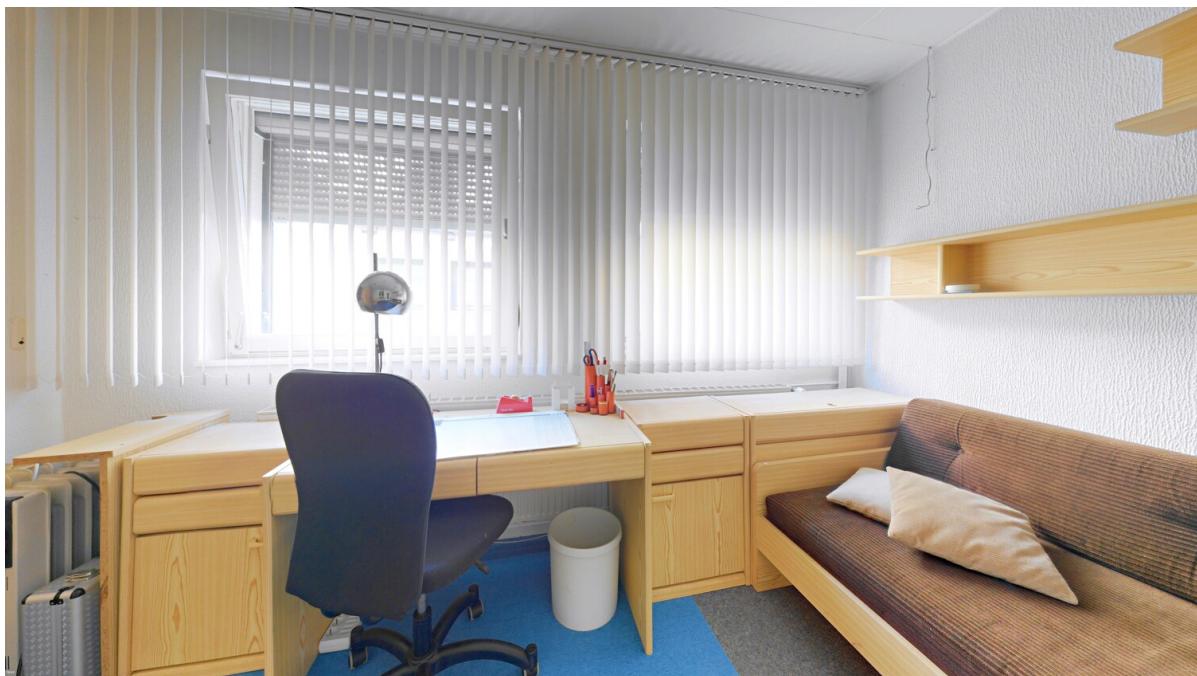
CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

## Une première impression

Patrimoine historique et flexibilité : jusqu'à trois logements, possibilité d'usage commercial. Cet immeuble classé, à la fois résidentiel et commercial, offre une grande variété d'usages et de possibilités d'aménagement. Avec environ 172 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 158 m<sup>2</sup>, il a été construit en 1680. Alliant charme historique et agencement fonctionnel, il séduit par son concept spatial flexible, permettant de vivre et de travailler sous un même toit. Les huit pièces environ, actuellement réparties sur trois niveaux, sont divisées en trois logements potentiellement séparables. Cette configuration offre un cadre de vie idéal pour les familles, avec de beaux volumes, ainsi que la possibilité de concrétiser des projets individuels combinant vie personnelle et professionnelle. Un usage commercial est également envisageable : un petit atelier ou un bureau au rez-de-chaussée. Les rénovations et modernisations complètes des dernières décennies constituent une base solide. En 1997, la charpente a été refaite et la salle de bains du premier étage rénovée. À cette même période, les plafonds et les cloisons du premier étage ont été supprimés, créant ainsi des espaces ouverts et lumineux. Les combles ont bénéficié d'un nouveau système de chauffage en 1995, tandis qu'en 2017, l'atelier du rez-de-chaussée et du premier étage a été équipé d'une technologie de chauffage moderne. Le chauffage central assure une chaleur agréable dans tout le bâtiment. Au rez-de-chaussée, outre un bureau (un studio avec salle de bain et raccordements pour une cuisine), se trouve un atelier spacieux offrant de nombreux rangements et un espace utilitaire, idéal pour les activités manuelles ou créatives. L'accès se fait par une allée carrossable, facilitant le chargement et le déchargement avec des véhicules de petite taille. Aux premier et deuxième étages, deux terrasses sur le toit prolongent l'espace de vie en créant d'agréables espaces extérieurs. Elles offrent un cadre parfait pour un petit-déjeuner estival en toute tranquillité ou pour se ressourcer au calme en profitant de la vue sur les environs. La maison comprend trois chambres et trois salles de bain. Son agencement flexible permet également d'envisager des configurations plus spacieuses. Le mobilier est simple, vous laissant ainsi la possibilité de concrétiser vos idées d'aménagement et de décoration, et de personnaliser davantage la propriété selon vos goûts. Avec la possibilité de créer jusqu'à trois logements et un potentiel commercial, cette propriété est idéale pour une famille multigénérationnelle, les familles nombreuses ou pour un usage mixte (habitation et travail). Son classement au titre des bâtiments préserve son charme historique et contribue à l'ambiance unique de cette propriété. Saisissez cette opportunité d'allier un morceau d'histoire au confort moderne. Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions ou organiser une visite. Laissez-vous séduire par les volumes et le potentiel de cet immeuble classé, à la fois résidentiel et commercial.

**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25113024 - 38300 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)