

Warle

# Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in ruhiger Ortslage

CODE DU BIEN: 23113014b



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

**PRIX D'ACHAT: 98.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

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

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>23113014b</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1890</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>98.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	534.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle

## La propriété



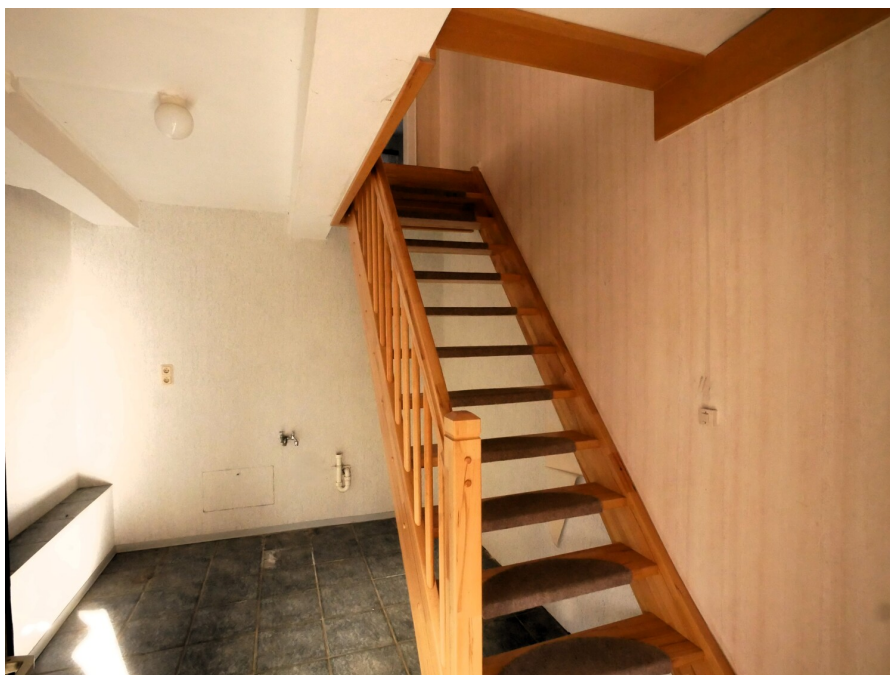
CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## **Une première impression**

Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1890 erbaut und hat eine Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich je eine Wohneinheit mit ca. 81 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich auf in vier Zimmer sowie Flur, Küche und Bad. Ein Nebengebäude kann als Abstellmöglichkeit genutzt werden. Die Wohnung im Erdgeschoss wird mit Holz beheizt und die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Boiler. Die Wohnung Obergeschoss ist mit einer Gastherme ausgestattet, die für Wärme und Warmwasser sorgt

Die Immobilie bietet viel Potenzial für zukünftige Eigentümer, um sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren.

Das Zweifamilienhaus liegt am Dorfrand in einer ländlichen Gegend und bietet somit Ruhe. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Auch die angenehme Dorfgemeinschaft, die freiwillige Feuerwehr, der Spielplatz, der Fußballverein sowie die gelebte gute Nachbarschaft sind hervorzuheben.

Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu erwerben und Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## **Détails des commodités**

- **Zwei Wohneinheiten mit jeweils separaten Hauseingängen**
- **Etagenheizung (eine Gasheizung sowie eine Ofenheizung)**
- **Das Nebengebäude kann als Stellfläche oder wieder zur Tierhaltung dienen**

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 200 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte findet man im nahegelegenen Schöppenstedt.**

**Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.**

**Die Autobahn 2 erreicht man nach ca. 22 km. Die Autobahn A36 nach ca. 27 km.**

**CODE DU BIEN: 23113014b - 38170 Warle**

## 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)**