

## Helmstedt

Emplacement de premier choix au cœur d'Helmstedt. Une propriété unique, comme figée dans le temps.

CODE DU BIEN: 25123012



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.012 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

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

**CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123012
Surface habitable	ca. 280 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 210 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

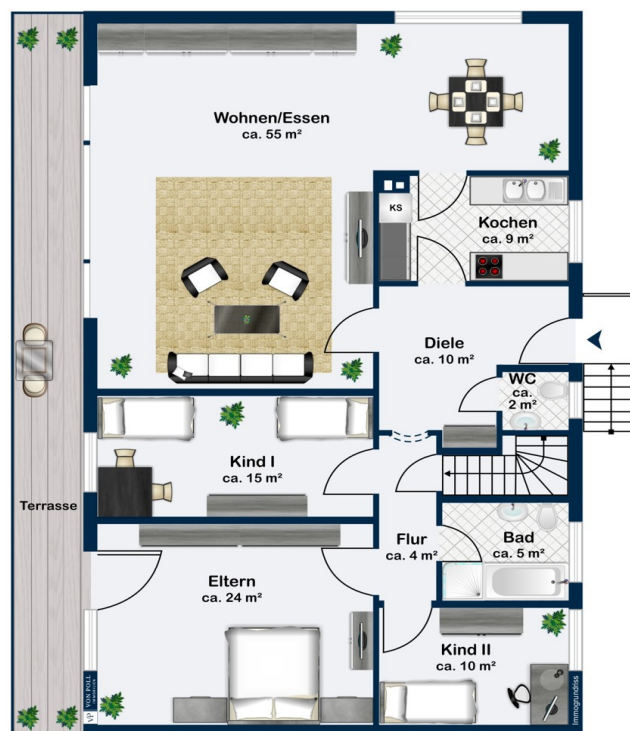
## La propriété

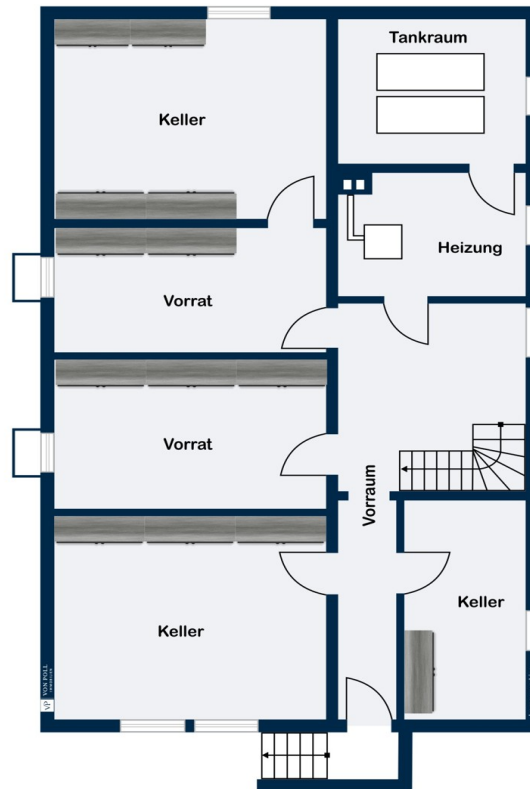




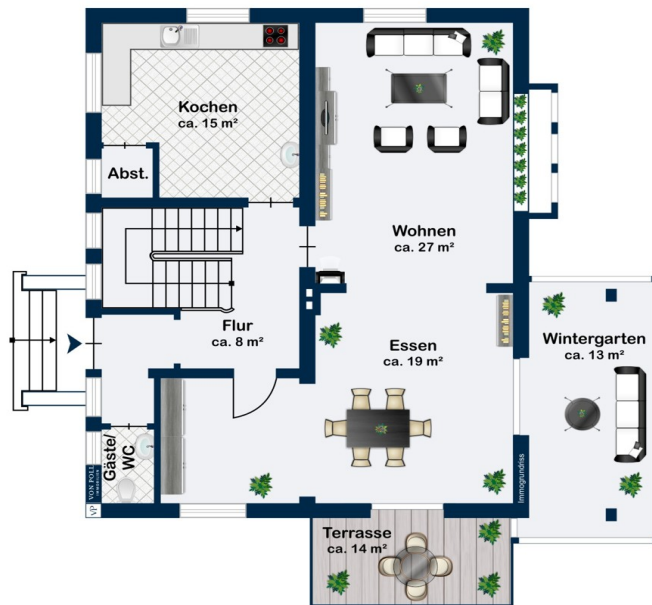
CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

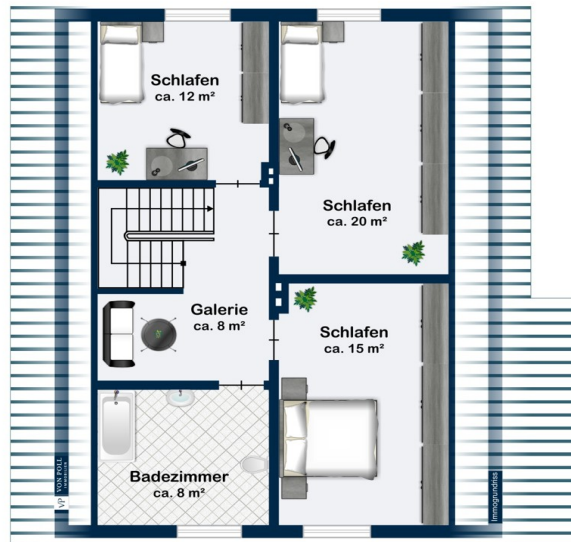
## Plans d'étage

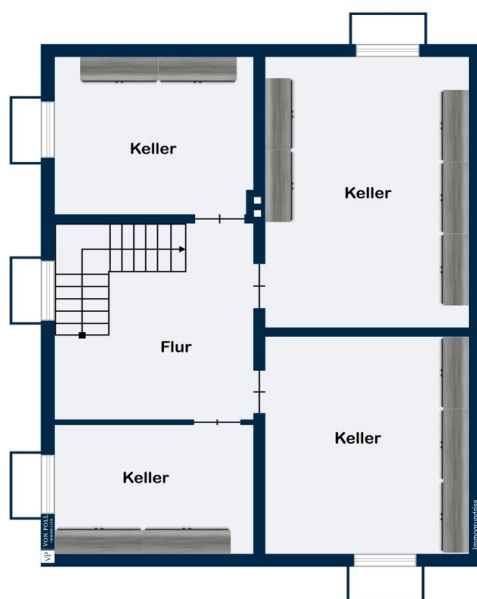












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Au cœur d'Helmstedt, à deux pas du centre historique, dans un quartier très prisé, se trouve cette propriété exceptionnelle : deux maisons individuelles complètes sur un vaste terrain – une opportunité rare dans ce secteur central, calme et verdoyant, sur le célèbre Lange Wall. L'ensemble offre plus de 280 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 2 000 m<sup>2</sup> et convient parfaitement aux familles multigénérationnelles, à ceux qui apprécient les grands espaces, aux groupes d'amis souhaitant vivre à proximité, ou encore aux investisseurs avisés. La disposition judicieuse des deux maisons garantit à la fois intimité et convivialité, tandis que le généreux jardin et les espaces extérieurs abrités assurent un cadre de vie agréable. La maison principale offre environ 146 m<sup>2</sup> de surface habitable avec un séjour lumineux, plusieurs chambres, une cuisine, une salle de bains, des toilettes invités et une cheminée. La seconde maison offre environ 134 m<sup>2</sup> de surface habitable de plain-pied et se prête parfaitement à une résidence indépendante, à une chambre parentale, à une maison d'hôtes ou à la location. Les deux bâtiments disposent d'un sous-sol complet, sont en excellent état et disponibles immédiatement pour une occupation ou une location. Cette propriété spacieuse offre un vaste espace pour les amateurs de jardinage, les enfants ou pour des moments de détente, ainsi que de nombreuses possibilités d'aménagement. Située sur Langer Wall, cette rue résidentielle calme et arborée est l'une des plus recherchées de Helmstedt. Elle se caractérise par ses immeubles de caractère, ses bâtiments historiques et son ambiance paisible. Le centre-ville, la gare, les écoles, les cabinets médicaux et les commerces sont facilement accessibles à pied. Helmstedt, ville d'environ 25 000 habitants, bénéficie d'une situation idéale à proximité de l'autoroute A2 et allie charme historique et infrastructures modernes. Ville universitaire au riche passé, elle se transforme en un pôle résidentiel et commercial d'avenir. Deux maisons, un grand terrain, de nombreuses possibilités : le tout dans l'un des plus beaux emplacements de Helmstedt. Que ce soit pour y construire votre nouvelle maison familiale, pour investir dans l'immobilier ou pour une formule combinant résidence principale et location : cette offre allie de façon unique espace, potentiel et qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Détails des commodités

- + Innenstadtlage und dennoch im Grünen
- + Außergewöhnlich großes Eigentumsgrundstück
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Ein Fertighaus (Baujahr 1973)
- + Ein massiv gebautes Haus (Baujahr 1947), kernsaniert 1998
- + Je Haus ein Badezimmer
- + Je Haus ein Gäste-WC
- + Einbauküche
- + Aussenjalousien
- + Kaminofen
- + Wintergarten
- + Sonnenterrasse
- + Zwei Garage
- + Gartennebengäude
- + Nebengebäude
- ... u.v.m. ....

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Tout sur l'emplacement

### Makrolage

Helmstedt ist mit seinen rund 25.000 Einwohnern eine traditionsreiche Kreisstadt im Osten Niedersachsens. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der A2 zwischen Braunschweig (ca. 36?km) und Magdeburg (ca. 45?km) und bietet damit eine hervorragende Anbindung an wichtige Wirtschaftszentren.

Historisch bekannt als Universitäts- und Hansestadt, verfügt Helmstedt über eine Vielzahl gut erhaltener Fachwerkhäuser, romanischer und barocker Bauwerke sowie über 400 Professorenhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Die Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten und die unmittelbare Nähe zum Naturpark Elm-Lappwald bieten eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### Mikrolage

Der Wallhof ist eine ruhige Anliegerstraße direkt im Herzen der historischen Altstadt. Geprägt von denkmalgeschützter Bausubstanz und der Nähe zur mittelalterlichen Stadtmauer bietet dieser Standort ein charmantes Wohnumfeld mit historischem Flair. Die zentrale Lage ermöglicht einen direkten Zugang zu erhaltenen Teilen der alten Stadtbefestigung, einschließlich eines Wachturms und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die öffentliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Trotz der Innenstadtlage bietet die Umgebung eine angenehme Ruhe, unterstützt durch verkehrsberuhigte Zonen. Die Nähe zum Lappwald und weiteren Naherholungsgebieten ermöglicht zudem entspannte Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt vereint der Wallhof urbanes Wohnen mit historischem Charme und moderner Infrastruktur – ideal für alle, die das Besondere suchen.



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Contact

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

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

---

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