Wolfenbüttel

Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in ruhiger Wohnlage

??????? ????????: 24113010

???? ??????: 296.000 EUR • ?????????: ca. 187,18 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 297 m²

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ??? ?????

??????? ????????	24113010
?????????	ca. 187,18 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1936

???? ??????	296.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ?????	ca. 187 m²

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.08.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	404.60 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ???????

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten.
Die erste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über drei Zimmer mit Küche und Bad auf insgesamt 62,74 m² Wohnfläche.
Die zweite Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über vier Zimmer mit Küche und Bad auf insgesamt 68,29 m² Wohnfläche.
Die dritte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über drei Zimmer mit Küche, Bad und seperatem Abstellraum auf insgesamt 56,15 m² Wohnfläche.

Für die drei Wohneinheiten ist außerdem eine Teilungserklärung vorhanden.

Jeder Wohnung ist außerdem ein zusätzlicher Kellerraum zugeteilt. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Waschkeller mit separatem Stromanschluss für die Waschmaschine, ein Trockenkeller und ein Fahrradkeller zur Verfügung.
Zusätzlich sind zwei Stellplätze vorhanden, welche ebenfalls vermietet werden können.

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

????????????? ??? ???????

- seperate Kellerräume je Wohneinheit
- Fahrradkeller
- Wäschekeller mit Anschlüssen je Wohneinheit
- Trockenkeller
- Garten

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

??? ??? ??? ?????????

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km².

Das Haus liegt im nord-westlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in der Auguststadt, in ruhiger Atmosphäre und dennoch stadtnah.
Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung: mehrere Discounter befinden sich in ca. 200 m Entfernung, Einkaufszentrum, Supermarkt und Baumarkt sind ca. 2,5 km entfernt, zwei Bäckereien mit Café sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Bahnhof und Innenstadt liegen 1,1 km, bzw. 1 km entfernt.

Eine Kindertagesstätte findet sich in nächster Umgebung (ca. 180 m).
Eine Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium liegen jeweils ca. 2 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 min (ca. 4 km).
Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.
Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Das Natur- und Familienbad Fümmelsee liegt knapp 2 km entfernt.
Schnell ist man im Grünen. Das fußläufig nahe Lechlumer Holz und Elm und Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt 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.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 404.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 24113010 - 38304 Wolfenbüttel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com