

Wolfenbüttel

# Hangulatos sorház egyetem közelében

VP azonosító: 24113017



VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 246 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Áttekintés

|                          |                       |                             |   |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 24113017              | Vételár                     | 219.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 99 m <sup>2</sup> | Ház                         | Sorházban   |
| Szobák                   | 4                     | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hálósobák                | 3                     | Modernizálás /<br>felújítás | 2021  |
| Fürdoszobák              | 1                     | Az ingatlan állapota        | Karbantartott   |
| Építés éve               | 1970                  | Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha  |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Garázs            |                             |   |

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                             |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutás | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény                                     | 164.85 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 20.08.2034    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2021                        |

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



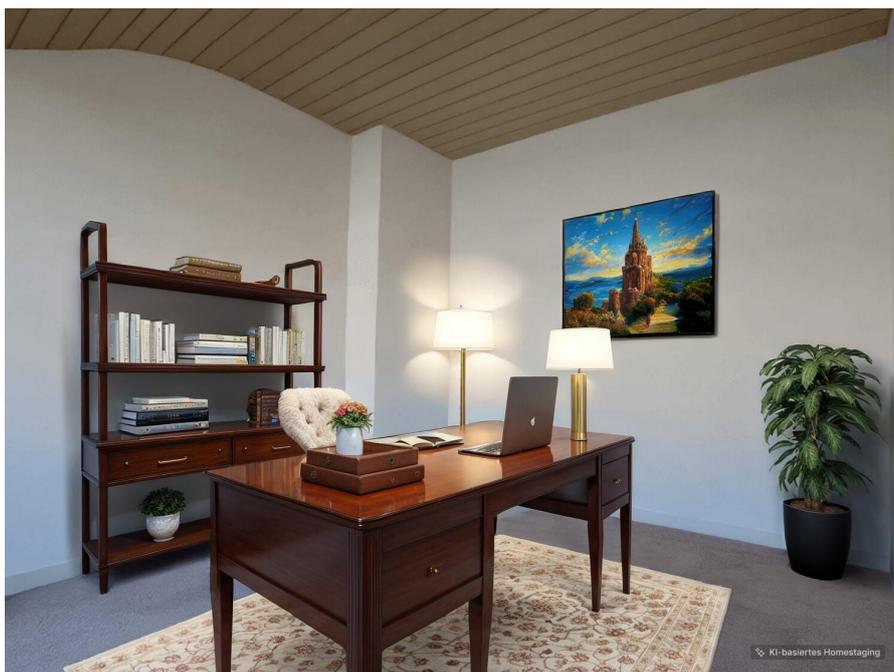
VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



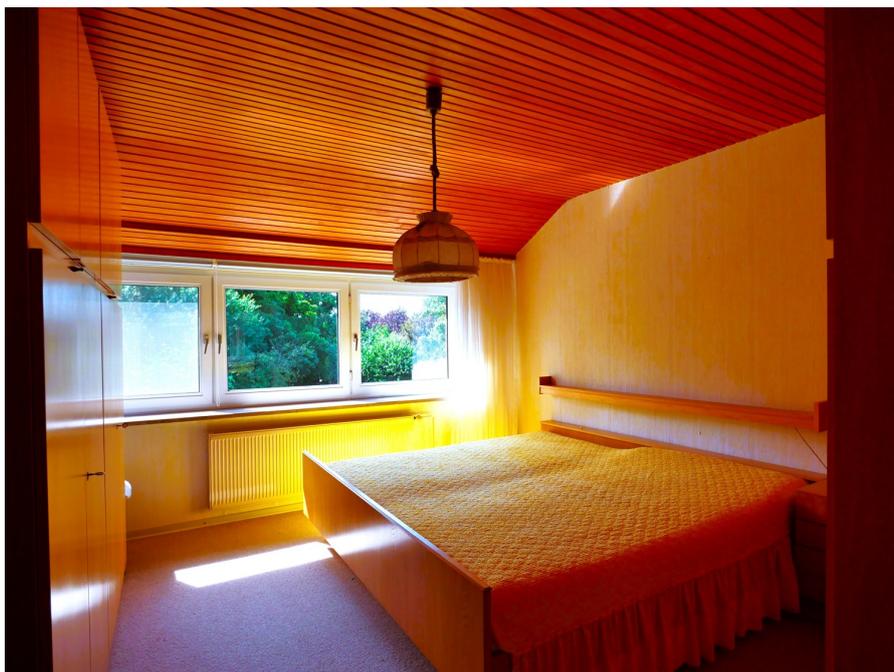
VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott sorház, amely 1970-ben épült, és egy körülbelül 212 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, bőséges helyet kínál egy család számára. Az egyetem, óvodák és iskolák közelsége egy csendes lakóövezetben különösen vonzóvá teszi az ingatlan elhelyezkedését. A lakótér körülbelül 99 m<sup>2</sup>, és egy tágas nappali/étkezőt, egy konyhát, egy vendég WC-t, három hálószobát/gyerekszobát/dolgozót és egy fürdőszobát foglal magában. A konyha könnyen egybenyitható a nappalival, így nyitott terep életteret teremtve. A nappaliból ki lehet jutni a teraszra és a kertbe. A sorház az ingatlan hátsó részén található pincebejáraton keresztül is megközelíthető, ahonnan szintén ki lehet jutni a kertbe. A kertben fészerben kerti szerszámok vagy kerékpár tárolható. A közelben, egy különálló, 34 m<sup>2</sup>-es telken található garázs teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Részletes felszereltség

- 4 Zimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Außenrollläden
- Terrasse
- Markise
- Gartengerätehaus
- Garten
- Garage

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Minden a helyszínról

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 selbständige 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 km<sup>2</sup>.

Das Haus liegt nordöstlich unweit der Innenstadt Wolfenbüttels.

Ein Supermarkt befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, eine Apotheke ein paar Meter weiter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Umgebung und in der ca. 2 km entfernten Altstadt. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca 30 Minuten (2,7 km).

Ein Kindergarten findet sich in naher Umgebung (ca. 700 m).

Eine Grundschule liegt in ca. 800 m Entfernung und weiterführende Schulen sind maximal 2,6 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 10 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. 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 Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz

schnell erreichbar.

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 164.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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