

Wolfenbüttel

# Appartamento di 87 m<sup>2</sup> al piano terra con balcone esposto a ovest

Codice oggetto: 25113020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,46 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25113020                 |
| Superficie netta    | ca. 87,46 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1971                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 125.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.02.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 162.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                                |

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



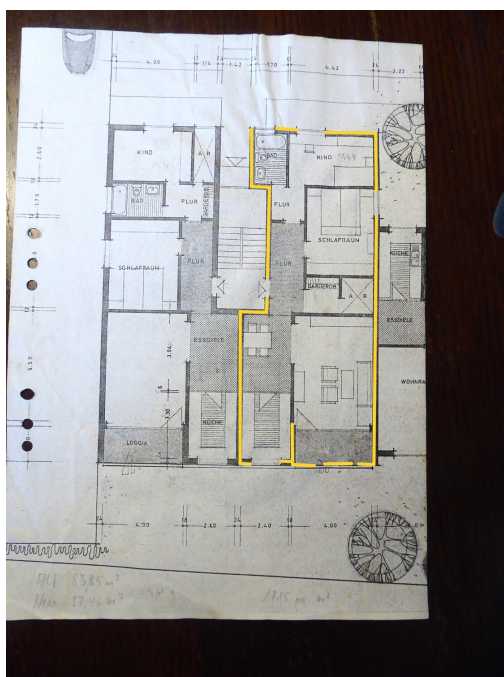
Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## Una prima impressione

Questo appartamento, situato al piano terra (piano rialzato) di un condominio di otto unità abitative costruito nel 1971, si trova nella parte orientale di Wolfenbüttel. Presenta una planimetria ben progettata e un balcone esposto a ovest. L'appartamento è composto da due camere da letto, un soggiorno, una cucina con zona pranzo per un tavolo e quattro sedie, un bagno, un guardaroba con ripostiglio e un corridoio che collega tutte le stanze. Le finestre, alcune con infissi in PVC con doppi vetri, sono esposte principalmente a est e a ovest. I pavimenti sono in parquet, piastrelle chiare e laminato chiaro. L'appartamento comprende un ripostiglio separato con serratura nel seminterrato e una lavanderia comune con asciugatrice. Una lavatrice è collegata in bagno. Un ampio parcheggio è disponibile di fronte all'edificio sia per i proprietari che per gli inquilini. Un posto auto assegnato non è incluso nell'appartamento.

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## Dettagli dei servizi

- im Wohnzimmer und der Essecke liegt Stichtparkett
- die Küche ist weiß gefliest
- in den Schlafzimmern ist helles Laminat verlegt

**Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel**

## Tutto sulla posizione

Wolfenbüttel ist die größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel und liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Sie befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter.

Im östlichen Stadtgebiet liegt diese Erdgeschosswohnung in einem Wohngebiet, das Anfang der 70-iger Jahre entstand und neben schulischen Einrichtungen und einer Kindertagesstätte auch ausreichend Möglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist direkt vor der Haustür gegeben und hat Anschluß in die Wolfenbütteler Innenstadt, aber auch direkt nach Braunschweig.

Fußläufig ist die Innenstadt von Wolfenbüttel mit Ihrer Fußgängerzone und der Altstadt, die zum Shoppen und Verweilen einlädt, in etwa 15 Minuten gemütlich erreichbar.

Über Spazierwege durch die Dreilindensiedlung und die Okeraue entlang des Schwimmbads und des Stadtteichs gelangt man zum Theater an der Langen Strasse und einem Startpunkt für eine Stadttour, die sowohl Einkaufsmöglichkeiten bietet als auch viele gastronomische Angebote bereit hält.

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25113020 - 38302 Wolfenbüttel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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