Wolfenbüttel

Edificio residenziale e commerciale con strada di accesso

Codice oggetto: 25113024

PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 172,78 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 158 m²

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

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

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25113024
Superficie netta	ca. 172,78 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1680
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 161 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

La proprietà

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

La proprietà

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

La proprietà

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

La proprietà

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Una prima impressione

La conservazione storica incontra la flessibilità: fino a tre unità abitative, possibilità di uso commerciale. Questo eccezionale edificio residenziale e commerciale, tutelato come monumento storico, offre una varietà di usi e possibilità di progettazione con circa 172 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 158 m². Costruito nel 1680, l'edificio combina l'atmosfera storica con una disposizione funzionale e colpisce per un concetto spaziale flessibile che consente di vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Le circa otto stanze, attualmente distribuite su tre livelli, sono distribuite in tre unità abitative potenzialmente separabili. Questo permette sia di vivere in famiglia con ampi spazi, sia di realizzare idee individuali per combinare vita e lavoro. È possibile anche un uso commerciale: una piccola officina o un ufficio al piano terra. Le ampie ristrutturazioni e gli ammodernamenti degli ultimi decenni forniscono una solida base. Nel 1997, la struttura del tetto è stata rinnovata e il bagno al secondo piano è stato ristrutturato. Contemporaneamente, i soffitti al secondo piano sono stati rimossi e le pareti divisorie sono state rimosse, creando ambienti aperti e luminosi. La mansarda è stata dotata di un nuovo impianto di riscaldamento nel 1995, mentre nel 2017 l'officina al piano terra e al primo piano è stata dotata di moderne tecnologie di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento centralizzato fornisce un calore confortevole in tutto l'edificio. Al piano terra, oltre a un ufficio (un monolocale con bagno e allacciamenti per la cucina), si trova un'ampia officina con ampi spazi di stoccaggio e di servizio, ideale per attività artigianali o creative. L'accesso avviene tramite un vialetto d'accesso, consentendo un comodo carico e scarico anche con veicoli di piccole dimensioni. Al primo piano e alla mansarda, due terrazze sul tetto ampliano la superficie abitabile con piacevoli spazi esterni. Offrono spazio per una colazione rilassata in estate o come rifugio per momenti di tranquillità con vista sui dintorni. La casa offre un totale di tre camere da letto e tre bagni: una planimetria flessibile consente anche di disporre gli spazi in modo più spazioso. L'arredamento è semplice, dandovi la possibilità di realizzare le vostre idee per la disposizione e il design degli spazi e di sviluppare ulteriormente la proprietà secondo i vostri gusti. Con la possibilità di creare fino a tre unità abitative e il potenziale per un uso commerciale, questa proprietà è ideale come residenza multigenerazionale, per famiglie numerose o come combinazione di abitazione e lavoro. I regolamenti edilizi tutelati ne preservano il fascino storico e contribuiscono all'atmosfera unica di questa proprietà. Approfittate di questa opportunità per combinare un pezzo di storia con i comfort moderni. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o di fissare un appuntamento per una visita. Lasciatevi ispirare dagli spazi ampi e dal potenziale di questo edificio residenziale e commerciale tutelato.

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Dettagli dei servizi

- 1-Zimmer-Wohnung oder Büro im EG
- Werkstatt-, Lager- und Abstellmöglichkeiten mit Zufahrtsmöglichkeit im EG
- 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im OG
- 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im DG
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG
- Duschbad im DG

Codice oggetto: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Tutto sulla posizione

Das Haus liegt im direkten Zentrum der Wolfenbütteler Innenstadt.

Die Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen mit Theater oder Herzog-August Bibliothek lassen sich bequem auch schnell zu Fuß erreichen.

Für die medizinische Versorgung wie diverse Arztpraxen und Apotheken sind ganz in der Nähe mehrfach Möglichkeiten vorhanden.

Der Knotenpunkt des ÖPNV Wolfenbüttel liegt nur um die Ecke.

Naherholung oder Angebote für sportliche Aktivitäten können mit einem gemütlichen Spaziergang erreicht werden.

Zur Autobahn sind es nur wenige Minuten, die mit der A 36 den Harz und Braunschweig verbindet und damit fester Bestandteil einer vorzüglichen Verkehrsanbindung ist.

Die kürzeste Entfernung nach Braunschweig liegt bei ca. 11-14 km, also auch mit dem Fahrrad oder E-bike gut zu schaffen.

Codice oggetto: 25113024 - 38300 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com