

Wolfenbüttel

4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Gäste-WC

Codice oggetto: 25113028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,28 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25113028 - 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: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25113028
Superficie netta	ca. 82,28 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	140.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Una prima impressione

Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet Platz für eine Familie mit einem oder zwei Kindern. Das helle Wohnzimmer mit Südausrichtung hat einen Zugang zum Balkon mit einer Abstellmöglichkeit für kleine Balkonmöbel und Sitzauflagen.

Nach dem Eintreten in die Wohnung befindet sich rechts die Küche, direkt gegenüber der Eingangstür das Wohnzimmer und zur linken Seite das Gäste-WC. Vor dem Wohnzimmer führt der Flur nach links in den Ruhebereich der Wohnung. Hier befinden sich das Duschbad und die drei Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer sind zum Norden ausgerichtet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Stellplatz. Weiterhin stehen der Wohngemeinschaft ein Trocken- und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von 6.720 €.

Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Dettagli dei servizi

- **Wohnzimmer**
- **3 Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Küche mit Einbauküche und Vorratskammer**
- **Gäste-WC**
- **Außenjalousien**
- **Balkon**
- **Kellerraum**
- **Stellplatz**

Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Tutto sulla posizione

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 km².

Das Haus liegt im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u.ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt. Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km) und im 3,5 km entfernten Ahlum.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 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 395 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Codice oggetto: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25113028 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com