

Wolfenbüttel

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Wintergarten und separater Garage

*Codice oggetto: 26113012*



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 347 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

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

Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26113012
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>332.79 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2066</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



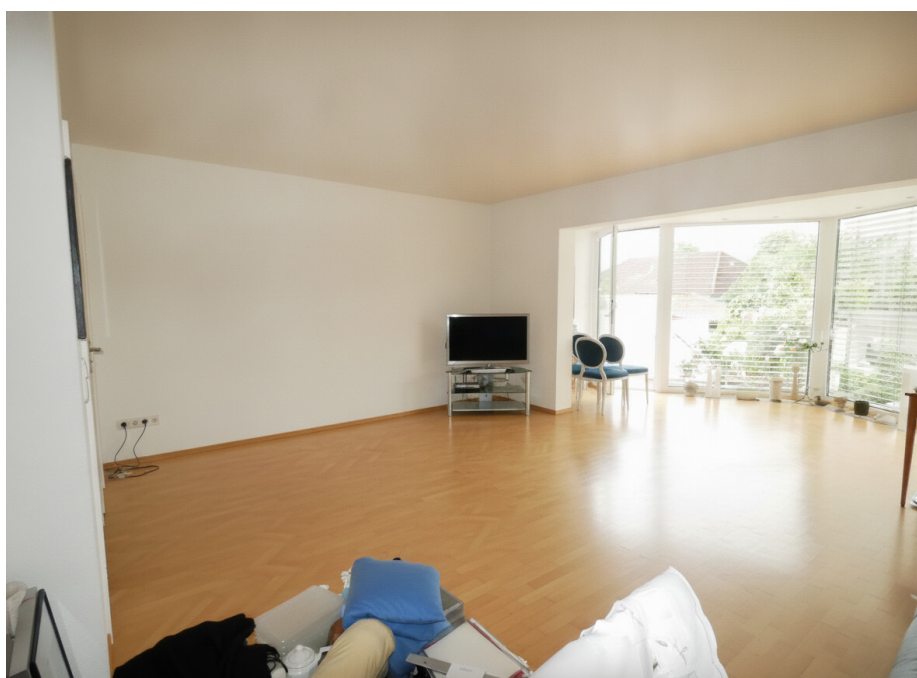
Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

## Una prima impressione

**Großzügiges Zuhause mit Wintergarten und Garten**

Willkommen in diesem Haus mit Garten in ruhigem Wohngebiet, das Ihnen auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf einem ca. 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten bietet.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1965. Ein Anbau erfolgte bereits 1999, die Heizung wurde im selben Jahr erneuert. Zusätzlich wurde 1998 das Gäste-WC überholt. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele im Erdgeschoss mit hellen Fliesen, die den Zugang zu allen Räumen auf dieser Ebene ermöglicht.

Im Erdgeschoss finden Sie die Küche mit kleinem Essplatz, die durch ihre praktische Aufteilung überzeugt.

Im Wohnzimmer, welches durch den Wintergarten an Fläche gewonnen hat, genießen Sie ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente, das sich für viele Wohnideen eignet. Die großen Fenster schaffen einen großzügigen Blick in den Garten und lassen viel Tageslicht in den Raum. Der Fußboden im Wohnzimmer ist mit ansprechendem Parkett versehen, wodurch dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre verliehen wird. Vom Wintergarten aus gehen Sie über eine Terrasse in den Garten.

Im Erdgeschoss steht Ihnen darüber hinaus ein Gäste-WC zur Verfügung, das mit hellen Fliesen, Fenster und modernem Waschtisch ausgestattet ist.

Über die offene Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch ein großes Oberlicht viel Tageslicht erhält.

Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum Balkon mit Gartenblick bieten. Die Zimmer mit Balkonzugang eignen sich vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet. Helle Fliesen, ein Fenster und ein großzügiger Spiegel schaffen hier eine freundliche Atmosphäre.

Der Keller des Hauses bietet zusätzliche Nutzfläche und direkten Zugang zum Garten.

**Der Garten überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern verfügt auch über ein separates Gartenhaus, das als Stauraum nutzbar ist. Zusätzlich bietet ein überdachter Außensitzplatz einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien und ein Außensitzplatz vor dem Hauseingang lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch die Zentralheizung, die über Zehnder Heizkörper das Haus erwärmt.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Doppelhaushälfte persönlich zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

## **Dettagli dei servizi**

- Wintergarten
- Außenjalousien
- Außenraffstoreanlage im Wintergarten
- Gäste-WC
- Oberlicht im Obergeschoss
- Außenkellerzugang
- Gartenhaus
- Überdachte Sitzfläche
- Frühstückssitzplatz
- Garage

**Codice oggetto: 26113012 - 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 km<sup>2</sup>.

Das Haus liegt im nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 5 Minuten erreicht.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 1 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 3,5 km, bzw. 2,5 km entfernt.

Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km und 1,4 km).

Eine Grundschule erreicht man mit dem Bus in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt.

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.

Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der 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 Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.**

**Codice oggetto: 26113012 - 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)**