

## Helmstedt

Posizione privilegiata nel cuore di Helmstedt. Una proprietà unica in uno stato di animazione sospesa.

Codice oggetto: 25123012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.012 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

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

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25123012                             |
| Superficie netta    | ca. 280 m²                           |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 7                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1973                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Superficie lorda       | ca. 210 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.02.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 129.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                             |

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## La proprietà



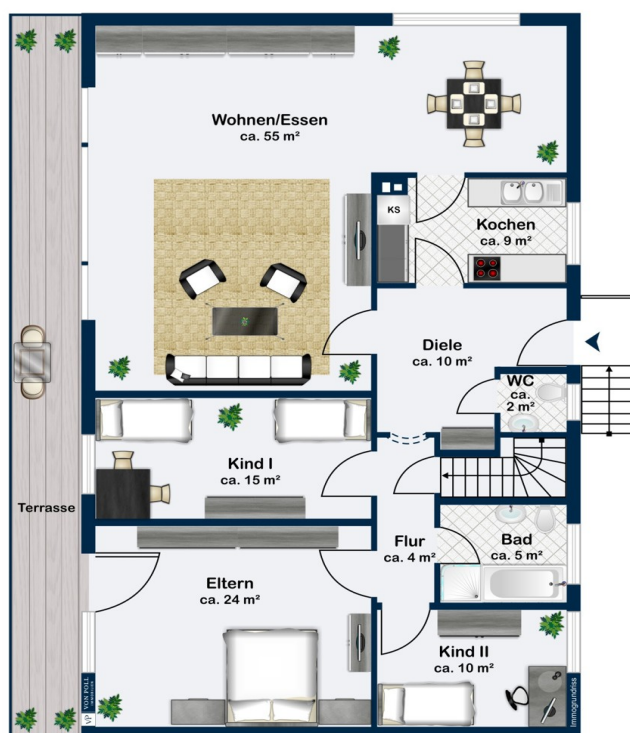
Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

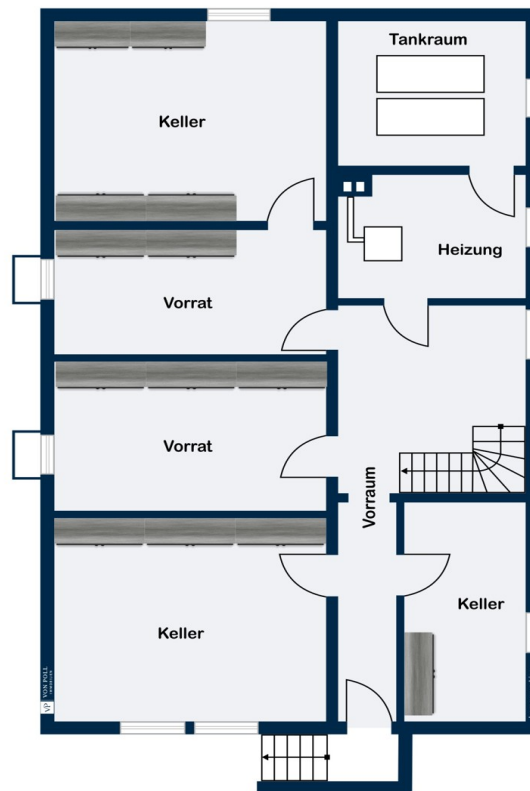
## La proprietà

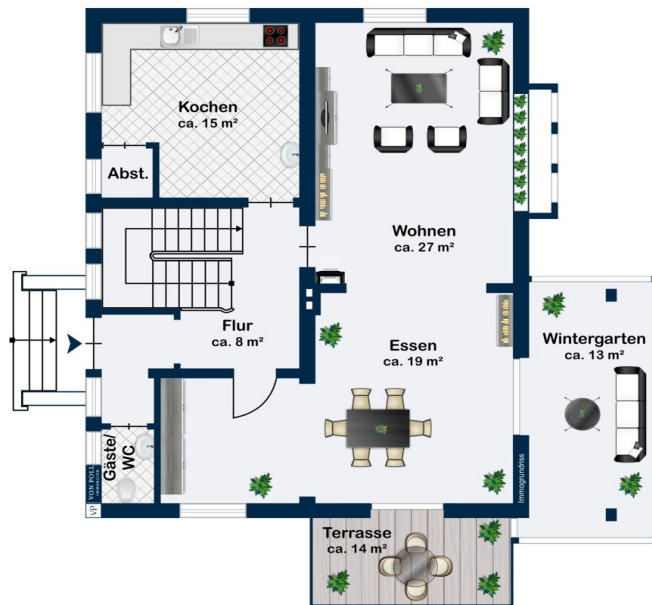


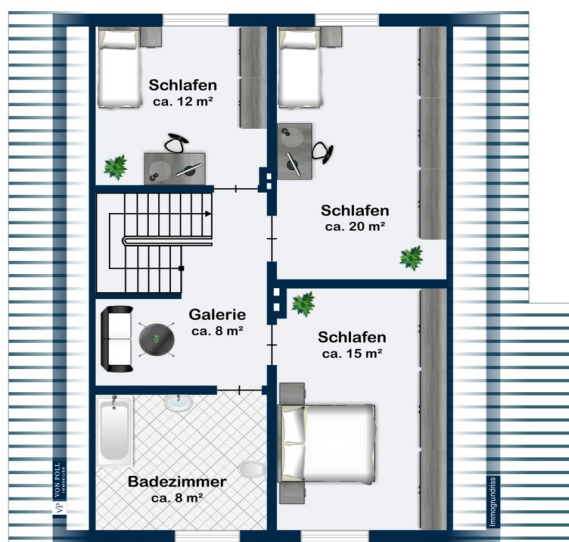
Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

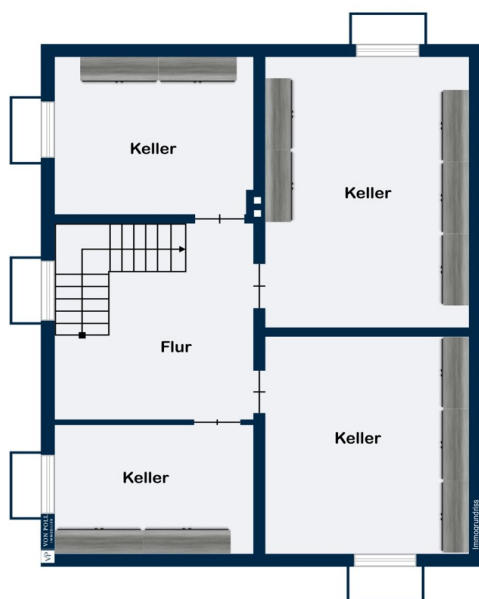
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Nel cuore di Helmstedt, a pochi passi dal centro storico, in una delle posizioni più ambite, si trova questa proprietà eccezionale: due case unifamiliari completamente attrezzate su un ampio terreno: un'opportunità rara in questa posizione centrale, tranquilla e immersa nella natura, lungo il famoso Lange Wall. Il complesso offre un totale di oltre 280 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 2000 m<sup>2</sup> ed è ideale per famiglie con esigenze abitative multigenerazionali, per chi apprezza gli ampi spazi, per amici intimi che amano vivere vicini o per investitori lungimiranti. La posizione ponderata delle due case sulla proprietà garantisce privacy e vicinanza per ciascuna unità, mentre l'ampio giardino e gli spazi esterni riparati garantiscono un'elevata qualità della vita. La casa principale offre circa 146 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una luminosa zona giorno, diverse camere da letto, una cucina, un bagno, un WC per gli ospiti e un camino. La seconda casa offre circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un unico livello ed è perfetta come residenza indipendente, per i genitori, come guest house o per l'affitto. Entrambi gli edifici dispongono di seminterrati completi, sono ben tenuti e pronti per essere abitati immediatamente o affittati. L'ampia proprietà offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio, i bambini o per rifugi tranquilli, oltre a diverse opportunità di sviluppo. La posizione su Lange Wall è considerata una delle più ambite di Helmstedt. Questa tranquilla e alberata strada residenziale è caratterizzata da edifici storici, edifici storici e un quartiere tranquillo. Allo stesso tempo, il centro città, la stazione ferroviaria, le scuole, i medici e i negozi sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Helmstedt stessa, con circa 25.000 abitanti, è situata in posizione strategica vicino all'autostrada A2 e coniuga il fascino storico con le infrastrutture moderne. Città universitaria con una lunga storia, si sta trasformando in una località residenziale e commerciale orientata al futuro. Due case, un ampio terreno, numerose possibilità, il tutto in una delle posizioni più belle di Helmstedt. Che si tratti di una nuova casa per la vostra famiglia, di un immobile da investimento o di una combinazione tra abitazione e affitto: questa offerta coniuga in modo unico spazio, potenziale e qualità della vita.

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Dettagli dei servizi

- + Innenstadtlage und dennoch im Grünen
- + Außergewöhnlich großes Eigentumsgrundstück
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Ein Fertighaus (Baujahr 1973)
- + Ein massiv gebautes Haus (Baujahr 1947), kernsaniert 1998
- + Je Haus ein Badezimmer
- + Je Haus ein Gäste-WC
- + Einbauküche
- + Aussenjalousien
- + Kaminofen
- + Wintergarten
- + Sonnenterrasse
- + Zwei Garage
- + Gartennebengebäude
- + Nebengebäude
- ... u.v.m. ....

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Tutto sulla posizione

### Makrolage

Helmstedt ist mit seinen rund 25.000 Einwohnern eine traditionsreiche Kreisstadt im Osten Niedersachsens. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der A2 zwischen Braunschweig (ca. 36?km) und Magdeburg (ca. 45?km) und bietet damit eine hervorragende Anbindung an wichtige Wirtschaftszentren.

Historisch bekannt als Universitäts- und Hansestadt, verfügt Helmstedt über eine Vielzahl gut erhaltener Fachwerkhäuser, romanischer und barocker Bauwerke sowie über 400 Professorenhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Die Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten und die unmittelbare Nähe zum Naturpark Elm-Lappwald bieten eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### Mikrolage

Der Wallhof ist eine ruhige Anliegerstraße direkt im Herzen der historischen Altstadt. Geprägt von denkmalgeschützter Bausubstanz und der Nähe zur mittelalterlichen Stadtmauer bietet dieser Standort ein charmantes Wohnumfeld mit historischem Flair. Die zentrale Lage ermöglicht einen direkten Zugang zu erhaltenen Teilen der alten Stadtbefestigung, einschließlich eines Wachturms und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die öffentliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Trotz der Innenstadtlage bietet die Umgebung eine angenehme Ruhe, unterstützt durch verkehrsberuhigte Zonen. Die Nähe zum Lappwald und weiteren Naherholungsgebieten ermöglicht zudem entspannte Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt vereint der Wallhof urbanes Wohnen mit historischem Charme und moderner Infrastruktur – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25123012 - 38350 Helmstedt

## Partner di contatto

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

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

---

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