Helmstedt

Top-Lage in Herzen von Helmstedt Einmaliges Anwesen im Dornröschenschlaf

Número da propriedade: 25123012

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • **ÁREA:** ca. 280 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.012 m²

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25123012
Área	ca. 280 m²
Quartos	9
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	299.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 210 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	06.02.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	129.30 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

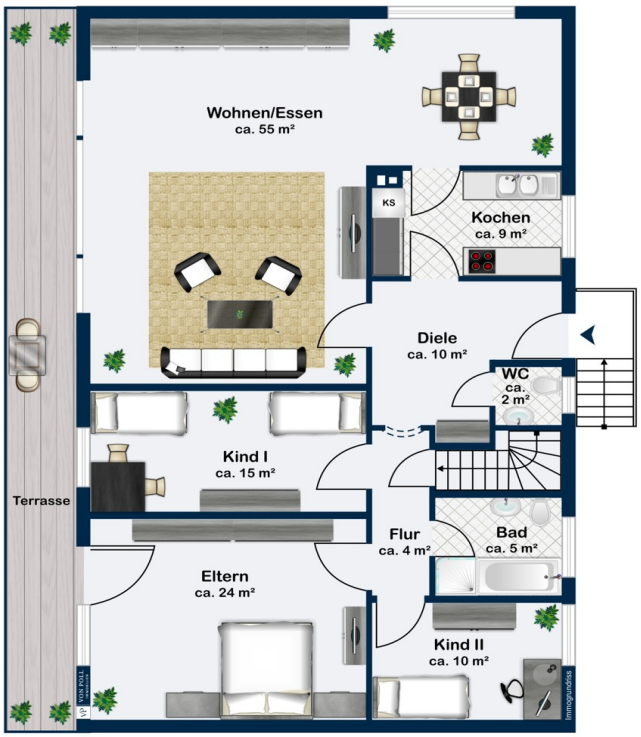
O imóvel

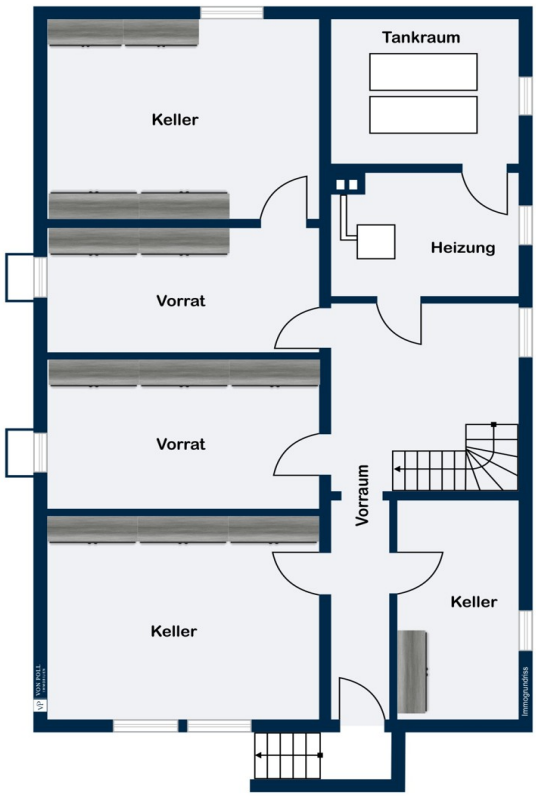
Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

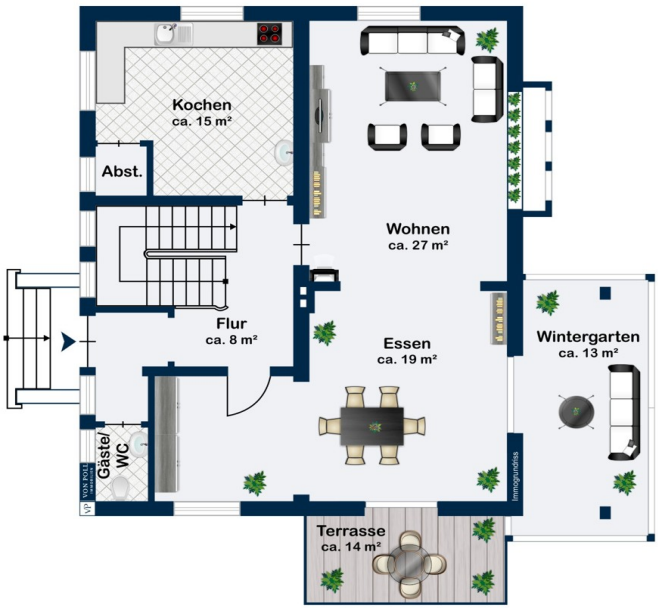
O imóvel

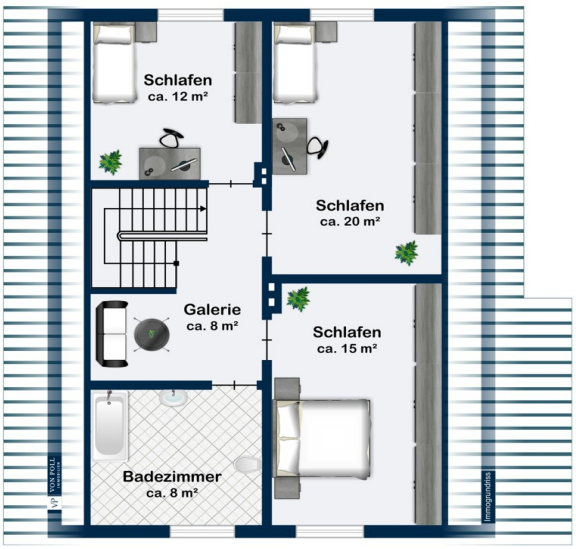
Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

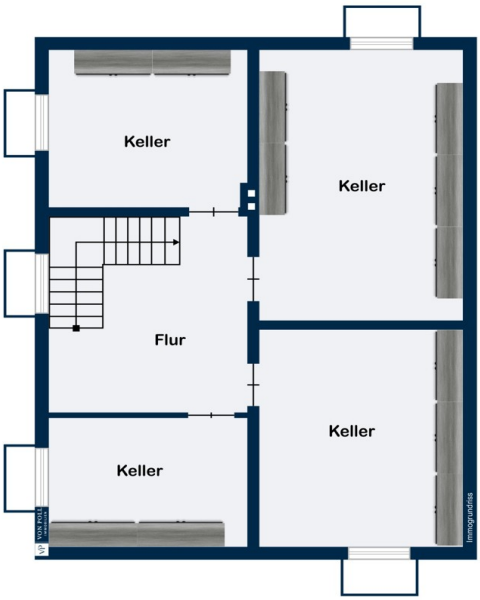
Plantas dos pisos




Tankraum
Keller
Heizung
Vorrat
Vorrat
Vorraum
Keller
Keller


Kochen
ca. 15 m²
Abst.
Wohnen
ca. 27 m²
Flur
ca. 8 m²
Essen
ca. 19 m²
Wintergarten
ca. 13 m²
Gäste/
WC
Terrasse
ca. 14 m²


Schlafen
ca. 12 m²
Schlafen
ca. 20 m²
Galerie
ca. 8 m²
Schlafen
ca. 15 m²
Badezimmer
ca. 8 m²



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Im Herzen von Helmstedt, nur wenige Schritte vom historischen Stadtkern entfernt in einer der begehrtesten Lagen, liegt dieses außergewöhnliche Immobilienangebot: Zwei vollwertige Einfamilienhäuser auf einem weitläufigen Grundstück- eine seltene Gelegenheit in dieser zentralen, ruhigen und zugleich naturnahen Lage am beliebten Langen Wall.

Das Ensemble bietet insgesamt über 280?m² Wohnfläche, ein 2000m² großes Eigentumsgrundstück - und eignet sich ideal für Familien mit generationsübergreifendem Wohnbedarf, für Menschen mit großem Platzanspruch, gute Freunde, die gerne nah beieinander wohnen möchten oder für Investoren mit Weitblick.
Die durchdachte Positionierung der beiden Häuser auf dem Grundstück schafft Privatsphäre und Nähe gleichermaßen für beide Einheiten, während der großzügige Garten und die geschützten Außenbereiche ein hohes Maß an Lebensqualität ermöglichen.

Das Haupthaus verfügt über ca. 146?m² Wohnfläche mit lichtdurchflutetem Wohnbereich, mehreren Schlafzimmern, Küche, Bad, Gäste-WC und Kamin. Das zweite Haus bietet rund 134?m² Wohnfläche auf einer Ebene und eignet sich perfekt als separate Wohneinheit, für die Eltern, Gästehaus oder zur Vermietung. Beide Gebäude sind voll unterkellert, gepflegt und instand gehalten – einziehen oder vermieten ist sofort möglich.

Das Grundstück bietet mit seiner Größe nicht nur viel Freiraum für Gartenliebhaber, Kinder oder ruhige Rückzugsorte, sondern auch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Lage am Langen Wall gilt als eine der begehrtesten in Helmstedt. Die ruhige, grüne Wohnstraße ist geprägt von gewachsener Bebauung, historischen Strukturen und einer entspannten Nachbarschaft. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt, den Bahnhof, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten bequem in wenigen Minuten zu Fuß.
Helmstedt selbst, mit rund 25.000 Einwohnern, liegt verkehrsgünstig an der A2 und vereint historisches Flair mit moderner Infrastruktur, ist Universitätsstandort mit langer Geschichte und im Wandel zu einem zukunftsorientierten Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Zwei Häuser, ein großes Grundstück, zahlreiche Möglichkeiten – und das in einer der schönsten Lagen Helmstedts. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie, zur Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten: Dieses Angebot vereint Raum,

Potenzial und Lebensqualität auf einmalige Weise.

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Detalhes do equipamento

+ 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
+ Gartennebengäude
+ Nebengebäude

... u.v.m. ....

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25123012 - 38350 Helmstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com