Wolfenbüttel

Reihenendhaus in ruhiger Ortsrandlage mit sehr guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 24113031

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 109 m^2 • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 319 m^2

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	24113031
Wohnfläche	ca. 109 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	202.41 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

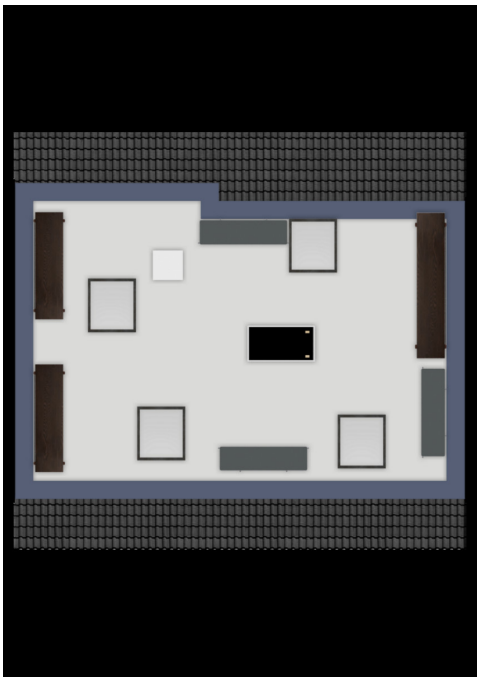
Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus in Wolfenbüttel befindet sich in einer gepflegten Wohngegend und bietet auf einem Grundstück von 309 m² eine Wohnfläche von 109 m².

Ursprünglich im Jahr 1967 erbaut, wurde das Haus 1984 nach einem Eigentümerwechsel modernisiert.

Die Immobilie verfügt teilweise über Parkettfußböden und umfasst 4,5 Zimmer.

Im Windfang des Eingangsbereichs befindet sich das Gäste-WC. Ein kleiner Flur mit Treppen nach oben und unten schließt sich an. Rechts liegt die Küche mit der Möglichkeit zum Durchgang in den offenen Ess-/Wohnzimmerbereich, der in L-Form mit Ausrichtung gen Westen durch ein großes Glasschiebeelement einen schönen Blick in den angelegten Garten freigibt. Eine Terrasse davor lädt zum Entspannen ein.

Im Obergeschoss gibt es drei Schlafräume mit unterschiedlichen Größen und das Masterbad mit einer Dusche. Eines der Zimmer hat auch einen kleinen Balkon nach Westen.

Im Flur des Obergeschosses geht es über eine elektrisch ausfahrbare Treppe auf den ausge-
bauten Dachboden, der als Hobbyraum oder stiller Rückzugsort genutzt werden kann. Strom und Heizung sind vorhanden.

Der Keller des Hauses besteht aus vier Räumen, wobei in einem die Gasheizung mit Warmwasserspeicher untergebracht ist.

Ein stabiler Zaun begrenzt das Grundstück und den angelegten Garten, mit einer nach Westen ausgerichten Terrasse.

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

Parkettfußboden im Wohn- und Esszimmer
ausgebauter Dachboden als Rückzugsort
- Zugang über elektrisch ausfahrbare Treppe
- Strom und Licht
- beheizt

Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2014

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel im Nordosten Wolfenbüttels. Die Schulformen Grund- und Haupt- sowie Realschule sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Spiel- und Sportplätze für Freizeit- und Vereinsport in der Nähe sind sehr einladend und sicher erreichbar.

Die im Kreis bewaldeten Höhenzüge Asse, Elm und Oder ermöglichen lange Spaziergänge oder Fahrradtouren in der Natur bis in das harzer Vorland und darüber hinaus.
Für die Möglichkeit des Einkaufs der täglichen Bedarfe sorgen mehrere nahegelegene, auch fußläufig erreichbare Supermärkte.

Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 3 Minuten zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 0,3 km Entfernung. Ein Gymnasium ist ca. 2,5 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem, kulturellem Angebot.

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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit zu erreichen und bietet Anschluß an das bundesdeutsche Autobahnnetz . Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 202.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com