

Wolfenbüttel / Ahlum

# Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

CODE DU BIEN: 25113006



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

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25113006
Surface habitable	ca. 269,6 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1967

Prix d'achat	430.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 269 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus in beliebter und dennoch ruhiger Wohnlage. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über insgesamt vier vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einem Badezimmer. Diese Aufteilung macht das Objekt ideal als renditestarke Kapitalanlage mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. € 20 000,00. Zudem verfügt es über eine Ausbaureserve für zwei weitere Wohneinheiten.

Im Jahr 2022 wurde der Dachboden/Fußboden wärmegeklämt.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Nähe zu Wolfenbüttel und dennoch ruhige Umgebung aus. Sportverein, Zahnarztpraxis, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

**CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum**

## Tout sur l'emplacement

Ahlum ist ein Ort mit dörflicher Struktur im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und heute ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die naheliegenden Höhenzüge Asse und Elm laden zu vielfältigen Freizeitgestaltungen ein.

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 und Gotthold Ephraim Lessing , 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 erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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