Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Nordwesten Wolfenbüttels

??????? ????????: 24113004

???? ??????: 89.000 EUR • ?????????: ca. 67,3 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24113004
?????????	ca. 67,3 m²
????? ??????	??????????? ?????
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1964

???? ??????	89.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2000
??????	????????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	70.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2011

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ???????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ???????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ???????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ???????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

?? ???????

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

??? ????? ????????

Diese ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 67 m² befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses im nord-westlichen Teil Wolfenbüttels.
Sie ist ausgestattet mit einem hellen Flur, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit verglastem Balkon, welcher gen Westen ausgerichtet ist und somit zu entspannten Feierabenden mit Blick in´s Grüne einlädt.
Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs befinden sich das Kinder- oder Arbeitszimmer sowie die Küche und das geflieste Duschbad.

Ein eigenes Kellerabteil mit einer Größe von ungefähr 15,65 m² gehört ebenfalls zu der Wohnung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 476 €. Die Nebenkosten betragen 200 €.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einem Erbpachtszins von 94,75 € im Jahr. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 30.06.2062.

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

????????????? ??? ???????

- Kellerabteil mit einer Größe von ca. 15,65 m²
- Verglaster Balkon mit Westausrichtung
- Außenjalousien im Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer und Küche
- Mieteinnahmen 5.712 € p.a.
- Hausgeld ab dem 01.09.2024 beträgt 400 € mtl.
- Erbbaurechtszins von 94,75 € p.a.

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

??? ??? ??? ??????????

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 selbstständige 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 km².

Die Wohnung liegt im nord-westlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung: mehrere Discounter befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung, Einkaufszentrum, Supermarkt und Baumarkt sind ca. 2,5 km entfernt, eine Bäckerei mit Café ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 2,5 km, bzw. 2 km entfernt.
Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule finden sich in nächster Umgebung.
Eine Gesamtschule und Gymnasium liegen jeweils ca. 2 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 min (ca. 4 km).

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. Das Natur- und Familienbad Fümmelsee liegt knapp 2 km entfernt. Schnell ist man im Grünen. Das fußläufig nahe Lechlumer Holz sowie Elm und 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 nächste Anschlussstelle ist in

kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com