

Wolfenbüttel

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Fachhochschulnähe

**CODICE OGGETTO: 24113018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,46 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 226 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

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

**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24113018	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 129,46 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 17 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.09.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007



CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## Una prima impressione

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Privatstraße im Nordosten Wolfenbüttels. Das Haus wurde im Januar 2008 fertiggestellt. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 226 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt 1/6 Miteigentumsanteil an insgesamt 367 m<sup>2</sup> für den Privatweg. Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit ausreichend Länge für die Unterbringung von Gartengeräten, usw. inklusive Zugang zum Garten. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal für ein Paar oder eine kleine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich ein hell und freundlich gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Neben dem Wohnzimmer gibt es eine geräumige Küche. Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaft- und/oder Hausanschlussraum. Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie WC und Bidet. Eins der beiden Schlafzimmer bietet zusätzlich die Möglichkeit, es in zwei Zimmer zu teilen. Der Garten ist in den letzten Jahren liebevoll angelegt worden und bietet reichlich Platz zum Entspannen.

**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## Dettagli dei servizi

- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Außenrollladen
- Holztreppe
- Terrasse
- überlange Garage mit Sektionaltor (Überlang)
- ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 50 m<sup>2</sup>)



**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## Tutto sulla posizione

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 km<sup>2</sup>. Das Haus liegt im nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 2 Minuten erreicht. Auch das Lechlumer Holz ist fußläufig erreichbar und lädt zum Spaziergehen ein. Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 1 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar; Bushaltestelle, Arztpraxis, Post, Frisör, Restaurants und Copyshop sind ebenfalls nahegelegen. Bahnhof und Innenstadt liegen 3,5 km, bzw. 2,5 km entfernt. Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km und 1,4 km). Eine Grundschule erreicht man mit dem Bus in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt. 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. Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der 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 (ehemals 395) verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

## Partner di contatto

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

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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