

Wolfenbüttel

# Gemütliches Reihenmittelhaus in Fachhochschulnähe

Número da propriedade: 24113017



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 246 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

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

Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	24113017	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 99 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	164.85 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.08.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

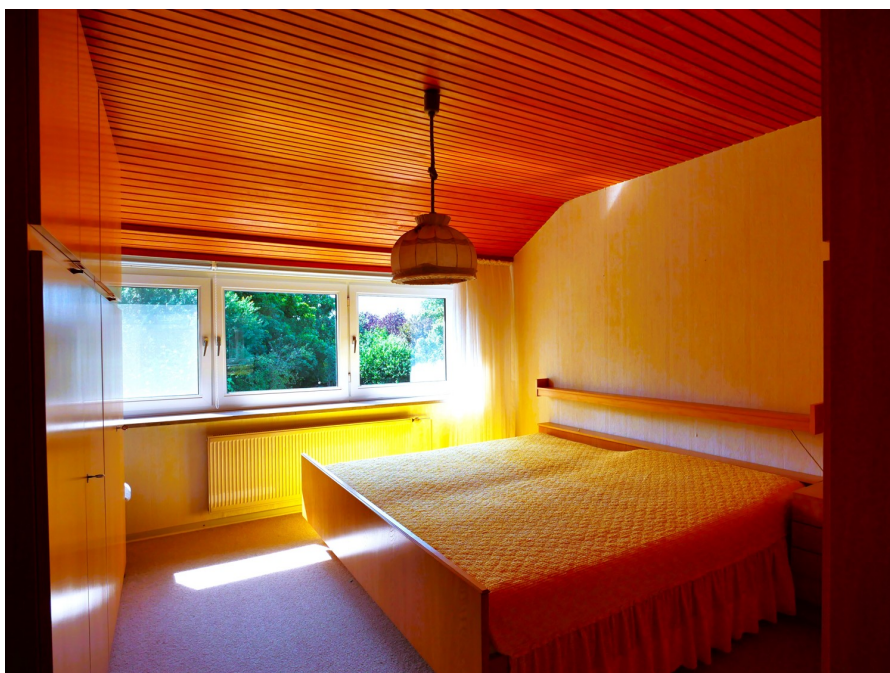
## O imóvel





Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1970, das sich auf einem ca. 212 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet, bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die Nähe zur Fachhochschule, zu Kindergärten und Schulen in einem ruhigen Wohngebiet machen die interessante Lage der Immobilie aus. Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, drei Schlaf-/Kinder-/oder Arbeitszimmer und ein Badezimmer. Die Küche kann ohne großen Aufwand zum Wohnzimmer hin geöffnet werden, so dass ein offenes Wohnkonzept möglich ist. Vom Wohnzimmer aus ist der Zugang zur Terrasse und zum Garten gegeben. Das Reihenhaus kann auch durch den Kellerzugang auf der Rückseite des Hauses betreten werden. Ebenfalls befindet sich auf der Rückseite ein Zugang zum Garten. Im Gartengerätehaus besteht die Möglichkeit, Gartengeräte oder auch ein Fahrrad abzustellen. Eine Garage, die sich in unmittelbarer Nähe auf einem separaten Grundstück mit insgesamt 34 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet, rundet dieses Angebot ab.



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Detalhes do equipamento

- 4 Zimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Außenrollläden
- Terrasse
- Markise
- Gartengerätehaus
- Garten
- Garage

Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Tudo sobre a localização

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 selbständige 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 nordöstlich unweit der Innenstadt Wolfenbüttels. Ein Supermarkt befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, eine Apotheke ein paar Meter weiter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Umgebung und in der ca. 2 km entfernten Altstadt. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca 30 Minuten (2,7 km). Ein Kindergarten findet sich in naher Umgebung (ca. 700 m). Eine Grundschule liegt in ca. 800 m Entfernung und weiterführende Schulen sind maximal 2,6 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 10 Minuten. Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. 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 Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Número da propriedade: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Pessoa de contacto

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

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)