

Wolfenbüttel

## Reihenendhaus in ruhiger Ortsrandlage mit sehr guter Verkehrsanbindung

CODICE OGGETTO: 24113031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 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: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                   |                                                                                 |
|---------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24113031    | Prezzo d'acquisto                 | 249.000 EUR                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 109 m²  | Casa                              | Villa a schiera di testa                                                        |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Vani                | 4.5         | Modernizzazione / Riqualficazione | 2014                                                                            |
| Camere da letto     | 3           | Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Bagni               | 1           | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1967        |                                   |                                                                                 |

CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 202.41 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967                |

CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



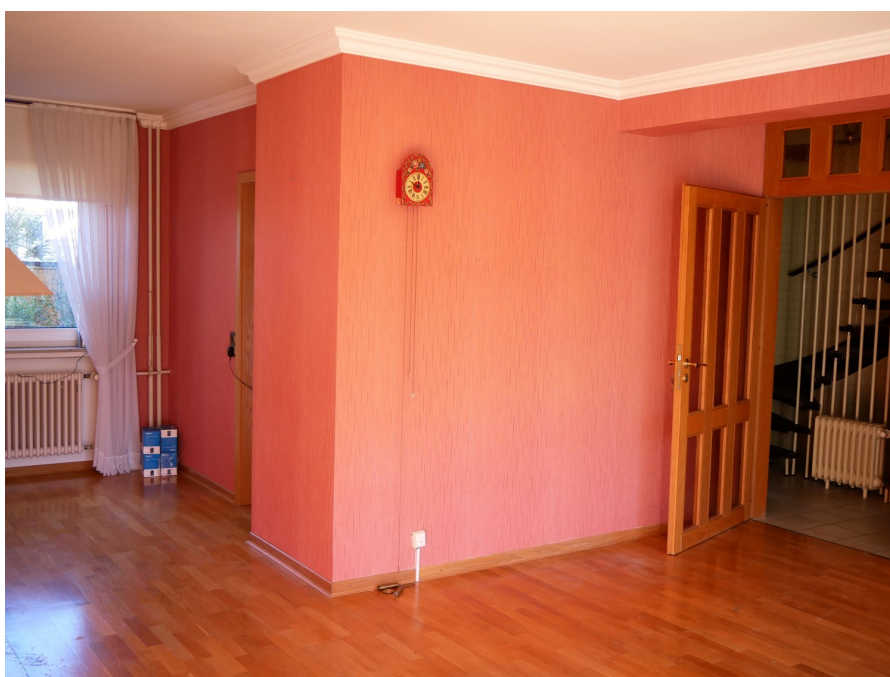
CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



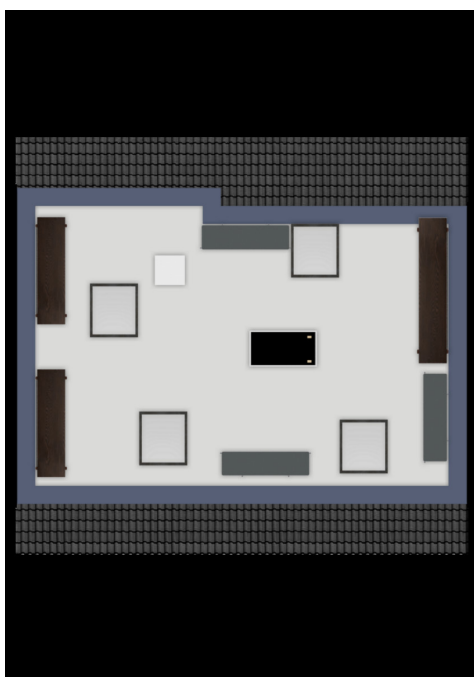
CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel**

## Una prima impressione

Dieses Reihenendhaus in Wolfenbüttel befindet sich in einer gepflegten Wohngegend und bietet auf einem Grundstück von 309 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup>. 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 ausgebauten 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 ausgerichteten Terrasse.

**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24113031 - 38300 Wolfenbüttel**

## Partner di contatto

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

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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