Wolfenbüttel

Gemütliches Reihenmittelhaus in Fachhochschulnähe

Objektnummer: 24113017

KAUFPREIS: 239.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 246 m²

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	24113017
Wohnfläche	ca. 99 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	164.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1970, das sich auf einem ca. 212 m² 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 m² 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 m² Grundstücksfläche befindet, rundet dieses Angebot ab.

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

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 km².

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.

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 164.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com