Wolfenbüttel / Ahlum

Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

Property ID: 25113006

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269,6 m^2 • ROOMS: 12 • LAND AREA: 799 m^2

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

At a glance

Property ID	25113006
Living Space	ca. 269,6 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1967

Purchase Price	430.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Rentable space	ca. 269 m²
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	17.06.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	127.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

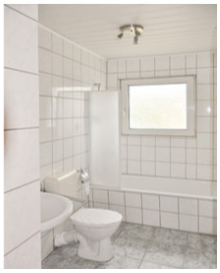
The property

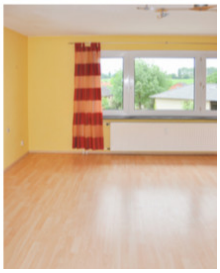
Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

The property

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

The property





Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

The property

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

A first impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus in beliebter und dennoch ruhiger Wohnlage. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m².

Das Haus verfügt über insgesamt vier vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einem Badezimmer. Diese Aufteilung macht das Objekt ideal als renditestarke Kapitalanlage mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. € 20 000,00. Zudem verfügt es über eine Ausbaureserve für zwei weitere Wohneinheiten.

Im Jahr 2022 wurde der Dachboden/Fußboden wärmegedämmt.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Nähe zu Wolfenbüttel und dennoch ruhige Umgebung aus. Sportverein, Zahnarztpraxis, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

All about the location

Ahlum ist ein Ort mit dörflicher Struktur im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und heute ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die naheliegenden Höhenzüge Asse und Elm laden zu vielfältigen Freizeitgestaltungen ein.

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 und Gotthold Ephraim Lessing , 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 erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com