

Wolfenbüttel

Modernes Reihenmittelhaus mit kleinem Wellnessbereich

CODE DU BIEN: 25113021



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,2 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 195 m²

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25113021
Surface habitable	ca. 87,2 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1962

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	117.96 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



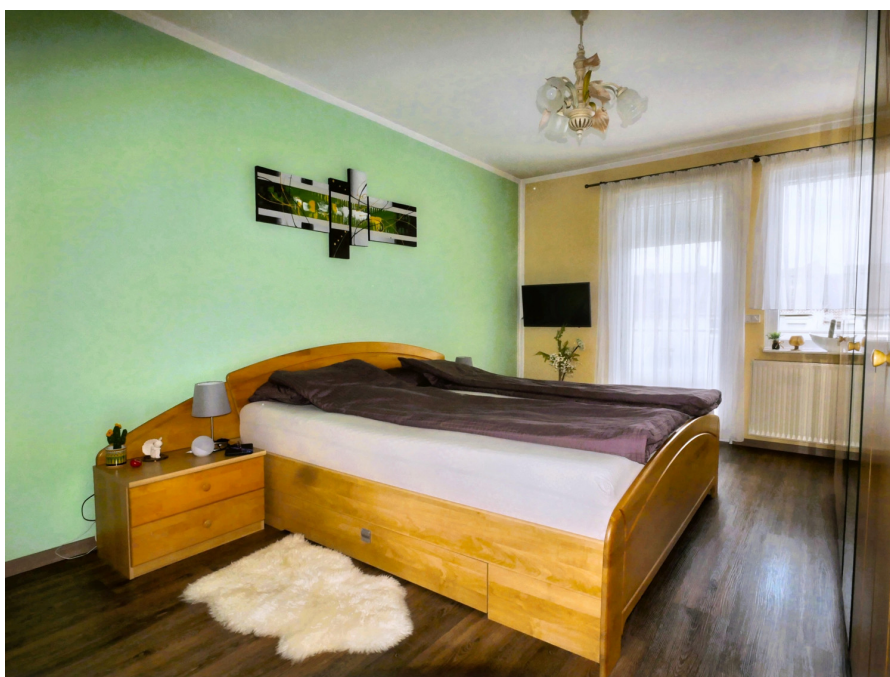
CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



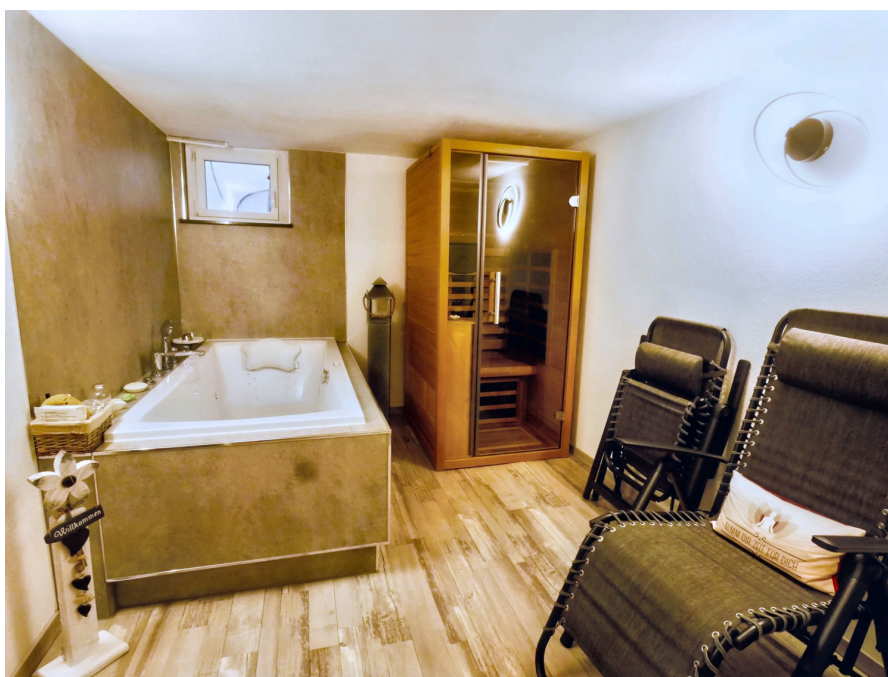
CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Une première impression

Mit diesem modernen Reihemittelhaus eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität, gepflegtes Design und ein Höchstmaß an Komfort legen. Die Immobilie umfasst ca. 93?m² Wohnfläche und vereint zeitgemäße Architektur mit wohldurchdachten Ausstattungsdetails – geschaffen für Menschen, die jedes Element ihres Zuhauses bewusst genießen möchten.

Das Highlight im Erdgeschoss ist der helle Wohnbereich, in dem der schlichte Kaminofen unverkennbar für Atmosphäre sorgt. An kühlen Abenden verleiht sein sanftes Flammenspiel dem Raum eine angenehme Behaglichkeit und bringt stilvolles Ambiente ins tägliche Leben.

Großformatige Fenster verbinden Innen- und Außenwelt, sodass Ihr Blick in den sorgfältig angelegten Garten wandert. Grillabende, entspannte Nachmittage im Freien oder das erfrischende Frühstück am sonnigen Morgen lassen sich auf Ihrer gemütlichen Terrasse zelebrieren – ein Refugium, das zugleich Offenheit und Geborgenheit schenkt. Der daran anschließende Garten ist schlicht aber elegant angelegt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch einen Balkon, der sich optimal zum Lesen oder für den ersten Kaffee des Tages anbietet.

Ein weiteres Highlight für anspruchsvolle Wellness-Liebhaber erwartet Sie im Untergeschoss. Hier lädt eine Infrarotkabine zu entspannenden Stunden ein – perfekt, um nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen. Die Whirlwanne, ebenfalls im Keller installiert, steht für exklusive Badeerlebnisse im eigenen Zuhause. Hier treffen gesundes Schwitzen und wohlige Hydrotherapie aufeinander und verwandeln Ihr Heim in einen privaten Spa-Bereich.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem unverwechselbaren Flair dieses einzigartigen Hauses begeistern.

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Détails des commodités

- Einbauküche
- Außenjalousien, elektr.
- Infrarotkabine
- Whirlwanne
- Kaminofen
- überdachte Terrasse mit Abschattung
- Balkon
- schön angelegter Garten

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Tout sur l'emplacement

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 im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u.ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt. Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 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.

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com