

Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

# ETW in gemütlicher, dörflicher Wohngegend im Ortsteil Fümmelse

CODE DU BIEN: 25113022



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

PRIX D'ACHAT: 110.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

- 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: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25113022                 |
| Surface habitable      | ca. 79,65 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 2                        |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1985                     |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 110.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 95.00 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.09.2029           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1985                                  |

CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse**

## Une première impression

In dem beschaulichen Vorort von Wolfenbüttel im Ortsteil Fümmelse liegt diese große Dreizimmerwohnung im Dachgeschoß eines sechs-Familienhauses aus dem Jahr 1985.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.

Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Esszimmer und einen von beiden Räumen erreichbaren Balkon in Westausrichtung mit Platz für Tisch und Stühle zum gemütlichen Entspannen in der Abendsonne.

Zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner bieten ein gutes Platzangebot.

Ein separater, abschließbarer Kellerraum für die Dinge, die nicht zum täglichen Gebrauch gehören, ist ebenfalls Teil des Eigentums.

Und zu jeder Wohnung des Hauses gehört ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

**CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse**

## Détails des commodités

- offener Wohn- und Esszimmerbereich mit Balkonzugang
- zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschbecken, WC
- Flur
- großer Balkon mit Markise
- separater Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse**

## Tout sur l'emplacement

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt.

Fümmelse ist ein westlich gelegener Ortsteil Wolfenbüttels mit ca. 2700 Einwohnern. Fümmelse liegt am Fümmealsee, der auch als Freibad genutzt wird, jedoch nicht Namensgeber des Ortes ist.

Im Ort befinden sich eine Postfiliale und ein Kiosk für die kleinen Dinge des täglichen Bedarfs.

Ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Baumarkt, Drogerie u.ä. befindet sich in Wolfenbüttel in ca. 3,0 km Entfernung, Bahnhof und Innenstadt Wolfenbüttels liegen 5 km entfernt.

In Fümmelse befindet sich eine Grundschule (ca. 1,8 km), weiterführende Schulen finden sich in Wolfenbüttel. Die Hochschule Ostfalia liegt in ca. 7 km Entfernung.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der bereits erwähnte Fümmealsee mit seinem Bad ist ca. 300 m entfernt.

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, zwischen 35 km und 45 km, sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kürzester Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse**

## 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

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

---

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