Wolfenbüttel

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Fachhochschulnähe

***??????? ????????: 24113018***

**???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 129,46 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 226 m²**

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24113018 |
| ????????? | ca. 129,46 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2007 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 459.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 17 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 12.09.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 65.10 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2007 |

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ?? ???????

??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel

# ?? ???????

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ??? ????? ????????

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Privatstraße im Nordosten Wolfenbüttels. Das Haus wurde im Januar 2008 fertiggestellt. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem Grundstück von ca. 226 m². Hinzu kommt 1/6 Miteigentumsanteil an insgesamt 367 m² für den Privatweg.

Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit ausreichend Länge für die Unterbringung von Gartengeräten, usw. inklusive Zugang zum Garten.

Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal für ein Paar oder eine kleine Familie.
Im Erdgeschoss befindet sich ein hell und freundlich gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Neben dem Wohnzimmer gibt es eine geräumige Küche. Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaft- und/oder Hausanschlussraum.

Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie WC und Bidet. Eins der beiden Schlafzimmer bietet zusätzlich die Möglichkeit, es in zwei Zimmer zu teilen.

Der Garten ist in den letzten Jahren liebevoll angelegt worden und bietet reichlich Platz zum Entspannen.

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ????????????? ??? ???????

- Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Außenrollladen
- Holztreppe
- Terrasse
- überlange Garage mit Sektionaltor (Überlang)
- ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 50 m²)

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ??? ??? ??? ?????????

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 selbstständige 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 nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 2 Minuten erreicht. Auch das Lechlumer Holz ist fußläufig erreichbar und lädt zum Spazierengehen ein.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 1 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar; Bushaltestelle, Arztpraxis, Post, Frisör, Restaurants und Copyshop sind ebenfalls nahegelegen. Bahnhof und Innenstadt liegen 3,5 km, bzw. 2,5 km entfernt.

Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km und 1,4 km).
Eine Grundschule erreicht man mit dem Bus in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt.

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

Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

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 (ehemals 395) verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 65.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**??????? ????????: 24113018 - 38302 Wolfenbüttel**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com