Wolfenbütttel

# Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit schönem Garten

***Número da propriedade: 25113005***

**PREÇO DE COMPRA:** 349.000 EUR • **ÁREA:** ca. 157 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 884 m²

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25113005 |
| Área | ca. 157 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1965 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 349.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 20.02.2035 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 138.60 kWh/m²a |
| Classificação energética | E |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1965 |

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

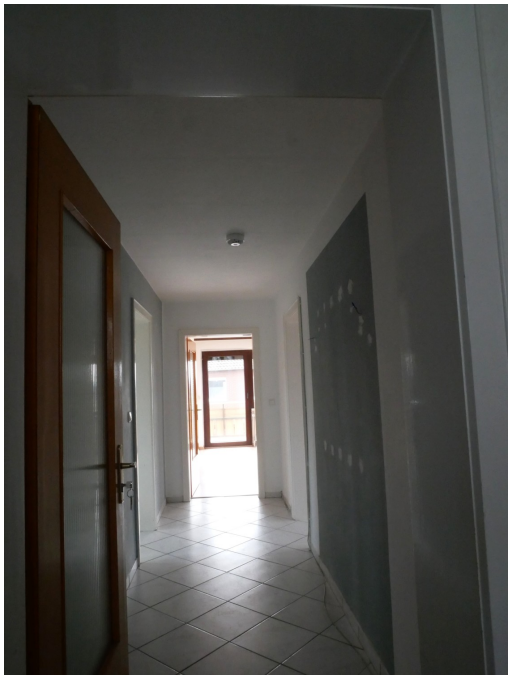
# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Uma primeira impressão

Dieses konzeptionell im Jahr 1965 entstandene, freistehende Zweifamilienhaus verfügt über zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten mit jeweils dreieinhalb Zimmern, Flur sowie Küche und Badezimmer. Es ist aber für eine größere Familie durchaus auch als Einfamilienhaus zu nutzen.

In der unteren Wohneinheit ist im offenen Wohn-/Esszimmer ein Parkettfußboden verlegt, der auch sehr gut erhalten ist.
Der Flur und die Küche haben weiße Fußbodenfliesen, in den Schlafräumen ist als Fußboden Laminat verlegt. Das moderne Badezimmer hat dunkelgraue, großformatige Fußbodenfliesen und weiße Wandfliesen und eine fast bodentiefe Dusche.
Alle Fenster haben manuelle Außenjalousien. Eine Tür im Wohnzimmer gewährt Zugang zur überdachten Südterrasse und Treppe in den gepflegten Garten.

Über eine offene Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss mit einem separaten Schlafzimmer vor der eigentlichen Wohnungstür. Dies ist der einzige Raum, in dem noch ein Teppichboden verlegt ist.

Auch in dieser Etage sind der Flur und der vorgesehene Raum für die Küche weiß gefliest, in den Wohn- und Schlafräumen liegt helles Laminat in Holzdekoroptik. Durch die eingearbeiteten Gauben auf beiden Seiten des Daches gibt es nur sehr wenige Einschränkungen durch Schrägen in den Wohnräumen des Obergeschosses.
Vom Balkon mit Südausrichtung hat man einen schönen Blick zum Flusslauf der Oker in Richtung Halchter.

Im Keller des Hauses befinden sich fünf Räume für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby und Party.
In einem Weiteren ist die Ölheizungsanlage untergebracht sowie die im Jahr 2022 erneuerten doppelwandigen Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.000 Litern.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine massiv gemauerte Garage mit elektrischem Tor und ein Schuppen, der auch für Gartenmöbel und -geräte genutzt werden kann.

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Detalhes do equipamento

- Haus ist als Zweifamilienhaus angelegt
jeweils 3,5 Zimmer im Erd- und Obergeschoss
- voll unterkellert
- Außenjaulosien
- in einigen Räumen Parkettfußböden
- gut ausgestattete Badezimmer im Erd-/ und Obergeschoss
- schön angelegter, großzügiger Garten

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Siedlungsviertel im Okertal am Stadtrand Wolfenbüttels. Die in den 60-iger Jahren entstandenen überwiegenden Einfamilienhäuser ziehen sich vom Gutspark Linden bis zum Segelsportverein in Richtung Neindorf.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der denkmalgeschützte Gutspark laden zum Verweilen ein. In letzterem findet sich auch eine Diskgolf-Anlage. Die im Kreis bewaldeten Höhenzüge Asse, Elm und Oder ermöglichen lange Spaziergänge oder Fahrradtouren in der Natur bis in das harzer Vorland und darüber hinaus. Bei klarem Himmel ist das höchste Gebirge Norddeutschlands, der Brocken, gut sichtbar.

Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule an der Cranachstrasse liegt in 1,2 km Entfernung. Ein Gymnasium ist ca. 3 km entfernt.

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 (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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit zu erreichen und bietet Anschluß an das bundesdeutsche

Autobahnnetz . Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 138.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Número da propriedade: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com