Wolfenbüttel

4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Gäste-WC

Objektnummer: 25113028



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.28 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25113028
Wohnfläche	ca. 82.28 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

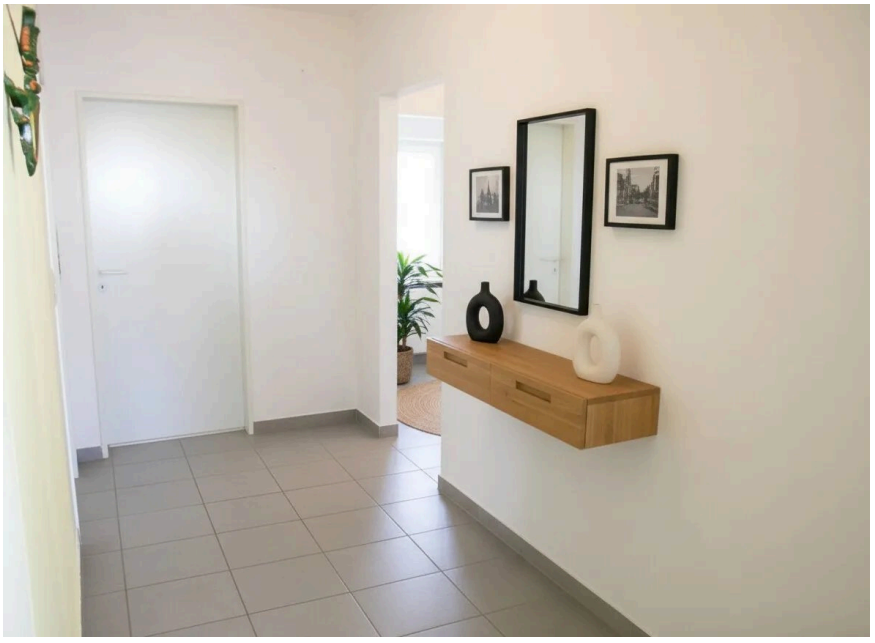
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	72.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet Platz für eine Familie mit einem oder zwei Kindern. Das helle Wohnzimmer mit Südausrichtung hat einen Zugang zum Balkon mit einer Abstellmöglichkeit für kleine Balkonmöbel und Sitzauflagen.
Nach dem Eintreten in die Wohnung befindet sich rechts die Küche, direkt gegenüber der Eingangstür das Wohnzimmer und zur linken Seite das Gäste-WC. Vor dem Wohnzimmer führt der Flur nach links in den Ruhebereich der Wohnung. Hier befinden sich das Duschbad und die drei Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer sind zum Norden ausgerichtet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Stellplatz. Weiterhin stehen der Wohngemeinschaft ein Trocken- und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von 6.720 €.

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- Wohnzimmer
- 3 Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Einbauküche und Vorratskammer
- Gäste-WC
- Außenjalousien
- Balkon
- Kellerraum
- Stellplatz

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

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 (ca. 1 km) und im 3,5 km entfernten Ahlum.
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 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.

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25113028 - 38302 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com