Wolfenbüttel / Fümmelse

Junges gepflegtes Townhouse in ruhiger citynaher Ortsteillage mit Garage und Einstellplatz

Objektnummer: 26113004



KAUFPREIS: 244.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 240 m²

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

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

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Auf einen Blick

Objektnummer	26113004
Wohnfläche	ca. 84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	244.500 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	55.93 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie

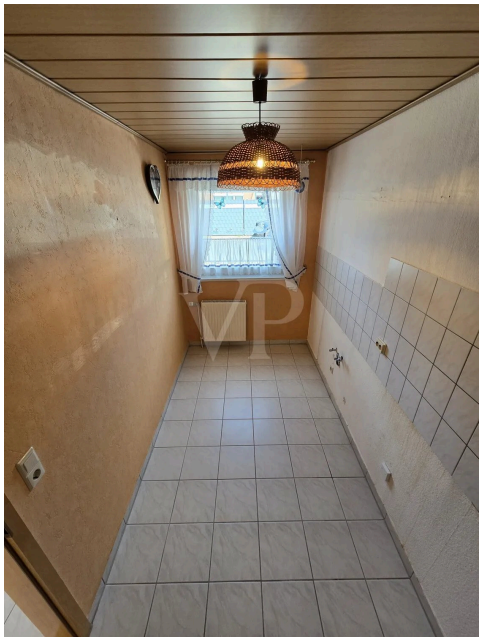




Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

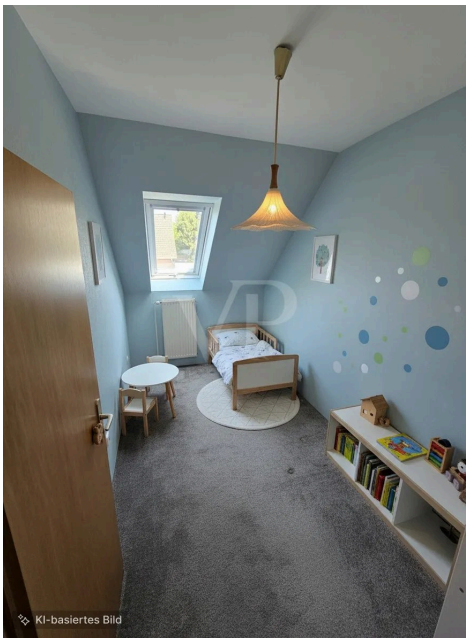
Die Immobilie

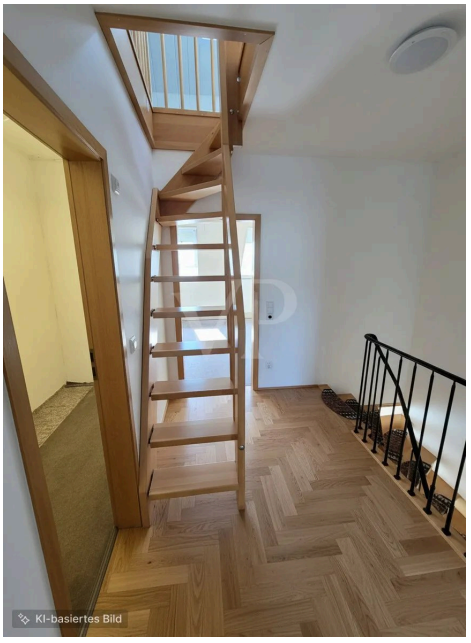




Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





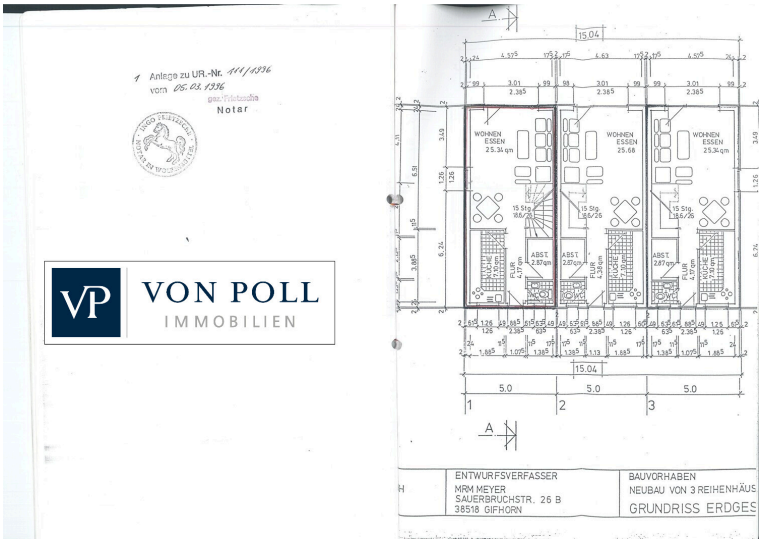
Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie



Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen hier zum Kauf ein junges Townhouse mit Garage und Stellplatz im Wolfenbütteler Ortsteil Fümmelse.

Dieses Reihenendhaus mit rund 84 m² Wohnfläche wurde 1996 auf einem insgesamt 717 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet, welches nach dem WEG-Gesetz unter drei Parteien zu gleichen Teilen geteilt wurde. Auf das zum Verkauf stehende Objekt entfallen rund 215 m² Gebäude- und Freifläche, für die ein ausschließliches Sondernutzungsrecht besteht, zuzüglich einigen Quadratmetern an Verkehrsfläche. Die Fassaden sind in baujahresgerechtem Vollwärmeschutz mit Außendämmung ausgeführt und klinkerverblendet.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur, ein Gäste-WC mit Fenster, eine Küche, einen geräumigen Abstellraum und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Austritt zur überdachten Veranda (ca. 15 m², Überdachung 2021 neu errichtet) und zum Garten.

Im Dachgeschoss, wohin die offene Holz-Stahltreppe aus dem Wohnzimmer führt, finden sich zwei Schlafzimmer von angenehmer Größe, ein grosses Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, welches um 2010 saniert wurde, sowie ein Abstellraum, in dem auch die 2017 neu installierte Gas-Brennwert-Kombitherme, Fabr. Vaillant, untergebracht ist.
Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt natürlich vor (Energieklasse B: 55,93 kWh [m² x a]).

Darüber befindet sich der helle Spitzbodenraum mit rund 12 m² zusätzlicher Nutzfläche, zu dem eine feste Vollholzraumspartreppe hinaufführt. Wie auch im eigentlichen Dachgeschoss wurde hier das Dachfenster im Jahr 2021 komplett erneuert. Das Dach ist mit dunklen Dachsteinen belegt und wurde 2005 komplett neu eingedeckt.

Der pflegeleichte und allseitig sichtschutzumzäunte Garten hinter dem Haus lädt, besonders im Sommer, zu lauen Abenden unter freiem Himmel ein.
Hier findet sich auch das erst 2024 errichtete stabile Metallgartenhaus, welches viel Platz für z.B. Fahrräder und Gartengeräte bietet.
Die 2021 überdachte und seitlich eingefasste Terrasse garantiert Freiluftfeeling auch an regnerischen Tagen und in der Übergangszeit.

Des Weiteren gehören zum Haus noch eine direkt angebaute Garage im Stil des Hauses, mit grossem Tor, die auch für aktuelle PKW mehr als ausreichend Platz bietet und ein Einstellplatz vor der Garage.

Das Haus liegt an einer Siedlungsstraße ohne Bürgersteige, in einer 30-Zone ohne Durchgangsverkehr.

Trotz seiner Kompaktheit bietet dieses schöne, gepflegte Haus Platz für die kleine Familie und ist auch für Paare und Singles hervorragend geeignet.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Ausstattung und Details

- klinkerverblendete gedämmte Fassade
- Garage
- Einstellplatz
- grosse, überdachte Veranda
- Gäste WC
- sichtschutzumzäunter gepflegter Garten
- grosses Gartenhaus
- vorbereitete Ausbaureserve im Spitzboden

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine sympathische von der Oker durchflossene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel (knapp 130.000 Einwohner) im Südosten von Niedersachsen.
Mit seinen rund 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel als selbständige Gemeinde Mittelstadt und Mittelzentrum ihrer engeren Region.
Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche in Braunschweig.
Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 78 km².

Das hier angebotene Reihenendhaus liegt in einer 30-Zone einer Einfamilien- und Reihenhaussiedlung der 1990er und 2000er Jahre in Fümmelse, einem beliebten, ruhigen aber dennoch verkehrsgünstig gelegenen ehemaligen Dorf unweit westlich der Kernstadt von Wolfenbüttel, welches 1974 als Ortsteil eingemeindet wurde.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich aktuell in 3 Km Entfernung und sind in rund 5 Autominuten erreichbar. In Kürze eröffnet ein neuer Discounter fussläufig in 5 min. Entfernung. Ebenso finden sich Restaurants, Bäckereien, Tankstellen, Systemgastronomie mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt, Heimtexfachmärkte, Gartencenter etc. im Umkreis von rund 3 km.
Ein Kinderspielplatz befindet direkt in der Siedlung, mehrere weitere im Ort.
Ein Kindergarten findet sich in weniger als 1.000 m.
Die Grundschule ist ebenfalls weniger als 1.000 m entfernt und weiterführende Schulen finden sich in 4 – 7 Km Entfernung.
Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in rund 25 Minuten.
Den Bahnhof von Wolfenbüttel ist in ungefähr 10 Autominuten erreicht.

Die ca. 4 km entfernte Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot.
Direkt vor Ort findet sich mit dem Fümmelsee ein im Sommer sehr beliebter Naturbadesee.
Ebenso bieten das beliebte Stadtbad Okeraue und der Stadtstrand „Beach Club“ in der Kernstadt von Wolfenbüttel weitere Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der nahe gelegene Oderwald und das Fümmelser Holz laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein.

Gut ausgebauter ÖPNV verbindet die Wohnlage per Bus sowohl mit der Wolfenbütteler Innenstadt und Braunschweig als auch mit Salzgitter.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte auch u.a. 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. Die Stadt war über mehrere Jahrhunderte die Residenzstadt der welfischen Herzöge von Braunschweig-Lüneburg und der Fürsten von Braunschweig-Wolfenbüttel.

Die vom zweiten Weltkrieg völlig verschont gebliebene Innenstadt mit ihren drei historischen Kernstadtteilen Heinrichstadt, Juliusstadt und Auguststadt besticht durch ihren pittoresken, in dieser Größe in Norddeutschland selten zu findenden, nahezu komplett geschlossenen Fachwerksbestand als Gesamtensemble.

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 der weiteren Umgebung sind Bad Harzburg (südlich, ca. 35 km), Goslar (süd-südwestlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 45 km), Peine (nordwestlich, ca. 45 km), Helmstedt (östlich ca. 45 km) und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 45 km).

Der nächste Autobahnanschluss (Wolfenbüttel West, BAB 36) ist nur rund 3 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26113004 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

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