Wolfenbüttel

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, vemietet, in WF-Auguststadt als Kapitalanlage

Objektnummer: 26113018



KAUFPREIS: 87.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113018
Wohnfläche	ca. 49 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1902

Kaufpreis	87.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Vermietbare Fläche	ca. 49 m²

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

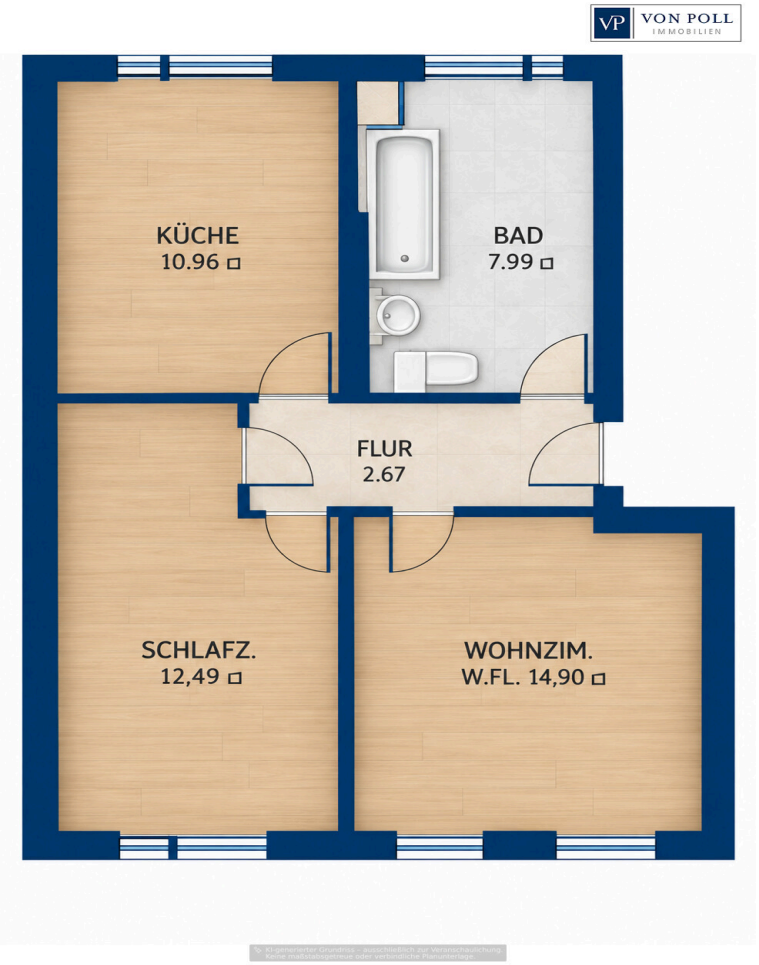
Die Immobilie





Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

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: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Sieben-Parteien-Hauses aus dem Jahr um 1902 bietet auf rund 49 m² ein gemütliches Refugium für Paare oder Singles.
Neben einem geräumigen Wohnzimmer mit südwestlicher Ausrichtung und einem Schlafzimmer befinden sich ein Flur, ein Tagesslichtbad mit Wanne und eine geräumige Küche in der Wohnung. Auch ein privater Kellerraum gehört dazu.

Wohnung und Gemeinschaftseigentum präsentieren sich in einem gepflegten und soliden Zustand.
Sämtliche Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff und doppelt isoverglast. Das Küchenfenster wurde 2025 erneuert. Im Bad wurde im Jahr 2023 eine neue Gas-Brennwert-Kombitherme (Fabr. Vaillant) verbaut, über die die wohnungsautarke Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt. Die Elektrik verfügt u.a. über einen FI-Schalter.
Die Briefkasten- und Klingelsprechanlage sowie die Hauseingangstür (Gemeinschaftseigentum) wurden in den vergangenen Jahren erneuert.

Ein Energieausweis ist nicht notwendig, da die straßenseitige Hausfassade als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen, wie auch nahezu die gesamte Straßenseite in diesem Bereich, dem Denkmalschutz unterliegt. Dies ist auch im Denkmalatlas Niedersachsen verzeichnet.

Die Wohnung befindet sich in einem solide in wertiger Massivbauweise aus Brandklinkern mit rückwärtigem technischen Fachwerk um das Jahr 1902 erbauten dreigeschossigen sieben-Parteien-Haus. Zur Eigentümergemeinschaft des gesamten Eigentumsgrundstückes von 889 m² gehören somit sieben Parteien, der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 141,40 / 1.000.

Insgesamt ist diese Wohnung in beliebter innenstadtnaher jedoch ruhiger Lage ideal als Kapitalanlage zur Vermietung, aber auch zur Selbstnutzung, bevorzugt durch Paare oder Singles.

Die Wohnung ist aktuell vermietet (Staffelmietvertrag), die Jahresnettokaltmiete beträgt zur Zeit 4.680,00 EUR, das Hausgeld 210 EUR monatlich, wovon aktuell 110 EUR auf den Mieter umgelegt werden. Wohnungsstrom und Gas werden vom jew. Energieversorger über eigene Verträge direkt mit dem Mieter abgerechnet.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen.

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss / Hochparterre
- sämtliche Räume mit viel Tageslicht
- geräumiger Kellerraum
- verkehrsberuhigter Bereich
- KFZ Parkplätze kostenfrei direkt an der Straße
- gewachsenes, jahrhundertealtes Stadtviertel
- Denkmalschutz

Objektnummer: 26113018 - 38304 Wolfenbüttel

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.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der Auguststadt, einem beginnend nach dem 30-jäjhrigen Krieg Mitte des 17. Jahrhunderts, gewachsenen Ortsteil, damals westlich der alten Innenstadtbefestigung gelegen, mit dichtem Fachwerkbestand und Gründerzeitbauten.
Der Fassadenzug zur Straße hin, in der auch die angebotene Wohnung liegt, ist denkmalgeschützt und im Denkmalatlas Niedersachsen verzeichnet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in ca. 700 m Entfernung und sind fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar. Ebenso finden sich Restaurants, Bäckereien, Tankstellen, Systemgastronomie mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt, Heimtexfachmärkte, Gartencenter etc. im Umkreis von bis zu 2.000 m.
Ein Kinderspielplatz befindet direkt in der Siedlung.
Ein Kindergarten findet sich in weniger als 1.000 m.
Die Grundschule ist ebenfalls weniger als 1.000 m und weiterführende Schulen weniger als 2.000 m entfernt.
Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten.
Den Bahnhof von Wolfenbüttel ist in ungefähr 7 Autominuten erreicht.
Die ca. 1 km entfernte alte Kernstadt Wolfenbüttels lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot.

Das beliebte Stadtbad Okeraue und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.
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 5 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 26113018 - 38304 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