Wolfenbüttel

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit originalen Dielen und Wendeltreppe

Objektnummer: 26113022



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 47 m²

Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113022
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1857

Kaufpreis	185.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 169 m²
Gewerbefläche	ca. 25.3 m²
Bürofläche	ca. 10 m²

Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

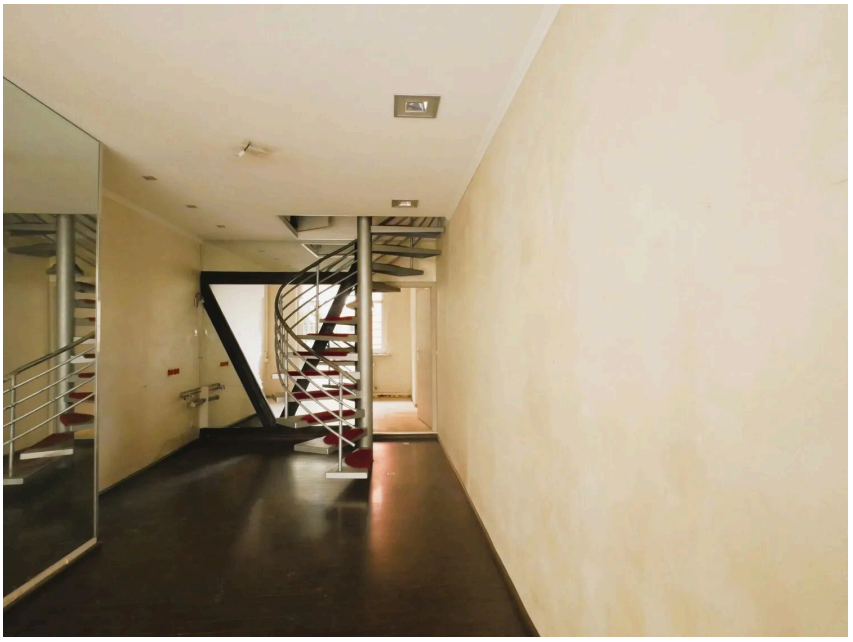
Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113022 - 38300 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Mitten in der Fußgängerzone eines gewachsenen Altstadtquartiers entfaltet dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1857 seinen unverwechselbaren Charakter. Hinter der historischen Fassade verbinden sich Tradition und Alltag, Geschäft und Rückzugsort zu einer lebendigen Einheit auf rund 134 Quadratmetern Wohnfläche. Das Erdgeschoss empfängt mit einem rund 25 Quadratmeter großen Ladengeschäft, dessen Schaufenster Passanten und Stammkundschaft gleichermaßen anzieht. Ein angrenzendes Büro bietet Raum für konzentriertes Arbeiten, kurze Wege und unmittelbaren Austausch.

Eine Wendeltreppe führt ins erste Obergeschoss mit zwei Räumen. Hier befindet sich auch das WC, in dem die Zentralheizung platziert ist, die 2005 modernisiert wurde.

Die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik wurden zeitgemäß erneuert.

Die originalen Bodendielen im 2. und 3. Obergeschoss erzählen vom Wandel der Zeit und verleihen jedem Zimmer eine warme Ausstrahlung. Hier finden sich Rückzugsräume, die sich vielfältig nutzen lassen, für Schlaf, Arbeit oder kreative Projekte. Das Dachgeschoss und der Spitzboden warten darauf, wieder ins Leben integriert zu werden; sie bewahren noch immer die Spuren des Ursprungs und lassen viel Raum für Fantasie.

Die Kombination aus zentraler Lage, dem direkten Zugang zur Fußgängerzone und der Verbindung von Arbeiten und Wohnen prägt das Haus auf besondere Weise. Hier wachsen Erinnerungen, hier entstehen neue Ideen, Tag für Tag, direkt im Herzen der Stadt.

Objektnummer: 26113022 - 38300 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 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.

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

Das Objekt liegt in der Innenstadt und ist exzellent angebunden. Sehr kurze Wege zum Einkaufen, Bus und Bahn sowie Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und Apotheken erleichtern das tägliche Leben.

Objektnummer: 26113022 - 38300 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