Wolfenbüttel

gepflegte 3,5 Zimmer-ETW im Erdgeschoss mit Balkon in Innenstadtnähe

Objektnummer: 23113032

KAUFPREIS: 177.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 79 m² • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	23113032
Wohnfläche	ca. 79 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	177.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

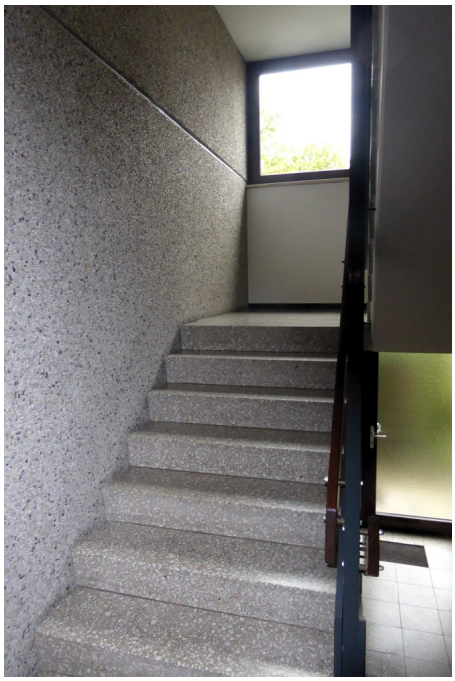
Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

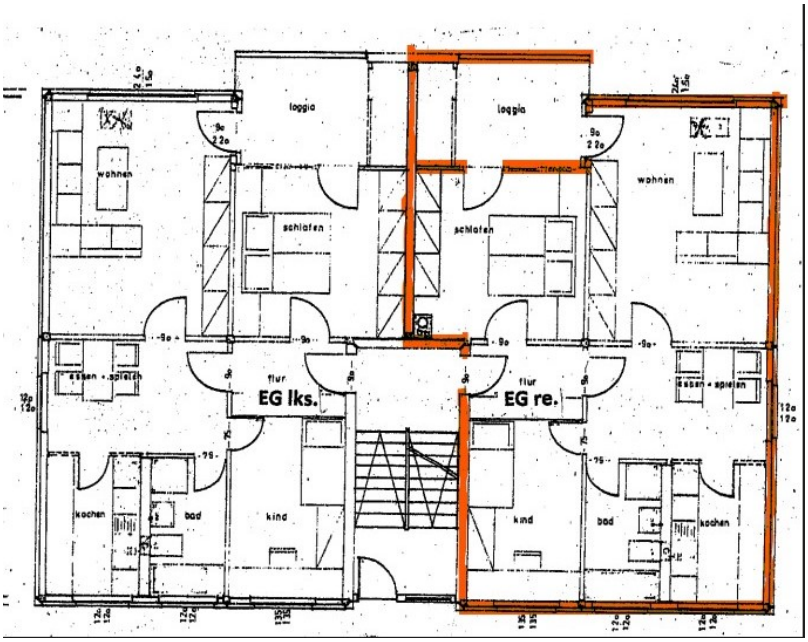


Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 23113032 - 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: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Diese helle 3,5 Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 6 Parteien-Hauses bietet neben ihrer Innenstadtnähe auch zusätzlich einen Einstellplatz direkt vor dem Haus. Die Wohnung bietet auf 79m² Wohnfläche zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad jeweils mit Tageslicht und Rollladen als Sonnenschutz. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 bringt die erforderliche Wärme in die Räume. Die Wohn- und Schlafräume sind im Jahr 2020 hell gestrichen und renoviert worden, die Böden sind mit Vinyl Parkettboden ausgelegt. Die weißen Zimmertüren und silbernen Griffgarnituren sind erst kürzlich erneuert worden. Der Balkon in Südausrichtung kann von zwei Räumen begangen werden. Das Bad mit Wannenbad und Dusche ist Ende 2020 komplett modernisiert worden. Die Einbauküche ist mit Elektromarkengeräten teilmodernisiert, die Frontteile wären zu überarbeiten. Das Haus verfügt über eine Gegensprechanlage und eine Sat-Anlage für Radio- und Fernsehempfang. Zur Wohnung gehören weiterhin ein fest zugeordneter, abschließbarer Kellerraum, die Nutzung eines gemeinsamen Hauswirtschaftsraums mit getrennten Zählern pro Wohneinheit, eines Trockenkellers und eines Fahrradkellers.

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

--- doppelverglaste Fenster
--- Wohnräume mit Vinyl Parkettboden ausgelegt
--- Badezimmer mit Wanne und Dusche
--- Einbauküche vorhanden (Front ist zu überarbeiten)
--- die Rollladen auf der Südseite im Wohn- und Schlafzimmer
sind elektrisch betrieben, auf der Nord- und Westseite mechanisch

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist die größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel, gehört zu Niedersachsen und liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Sie 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. Wolfenbüttel ist eine mit 52.000 Einwohnern selbständige Gemeinde. Mit der Ostfalia Hochschule als Hochschulstandort ist sie ein Magnet für Studierende und beheimatet einige mittelständische Unternehmen in Stadt und Kreis. In der traditionsreichen Garnisonsstadt sind zum Teil noch erhaltene Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet verteilt erkennbar. Wolfenbüttel verfügt über eine Altstadt mit über 600 Fachwerkhäusern, bedeutenden Kirchen, einem repräsentativen Schlossbezirk, das Schloss war über viele Jahrhunderte welfische Residenz und ein kulturelles Zentrum Norddeutschlands. Hier residierten die Herzöge zu Braunschweig und Lüneburg. Das Schloss Museum Wolfenbüttel beherbergt ihre original erhaltenen barocken Staats- und Privatgemächer, die noch heute von Glanz und Pracht des höfischen Lebens zeugen. Und die weltberühmte Herzog August Bibliothek mit Lessinghaus, in dem Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781) wirkten. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Hier entstand das Drama Nathan der Weise. Die Innenstadt Wolfenbüttels bietet ein vielfältiges, kulturelles Angebot in einer ausgedehnten Fußgängerzone und einem historischen Marktplatz mit dem Reiterdenkmal vor dem Rathaus zentral gelegen. Mehrere Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind maximal 1 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 Minuten. Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für alle Belange befinden sich in der Innenstadt, die in unmittelbarem Anschluss kurz hinter dem Bahnhof beginnt. Ein Getränkemarkt ist nur wenige Meter entfernt. Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca. 5 Minuten. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle ist ca. 3 km entfernt.

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com