

Wolfenbüttel / Ahlum

# Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

Objektnummer: 25113006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 799 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

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

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25113006                 |
| Wohnfläche   | ca. 269,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 12                       |
| Schlafzimmer | 8                        |
| Badezimmer   | 4                        |
| Baujahr      | 1967                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 430.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 269 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung                                                      |

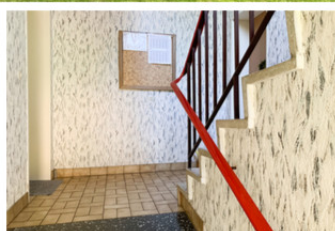
Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 127.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.06.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Die Immobilie



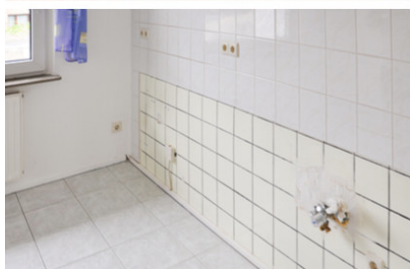
Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus in beliebter und dennoch ruhiger Wohnlage. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt vier vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einem Badezimmer. Diese Aufteilung macht das Objekt ideal als renditestarke Kapitalanlage mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. € 20 000,00. Zudem verfügt es über eine Ausbaureserve für zwei weitere Wohneinheiten. Im Jahr 2022 wurde der Dachboden/Fußboden wärmegeklämt. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Nähe zu Wolfenbüttel und dennoch ruhige Umgebung aus. Sportverein, Zahnarztpraxis, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Alles zum Standort

Ahlum ist ein Ort mit dörflicher Struktur im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und heute ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel. Schnell ist man von hier aus im Grünen, die naheliegenden Höhenzüge Asse und Elm laden zu vielfältigen Freizeitgestaltungen ein. Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. 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 und Gotthold Ephraim Lessing, 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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)