

Wolfenbüttel / Ahlum

# Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

Property ID: 25113006



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

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 799 m<sup>2</sup>

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25113006                 |
| Living Space         | ca. 269,6 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 12                       |
| Bedrooms             | 8                        |
| Bathrooms            | 4                        |
| Year of construction | 1967                     |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 430.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Rentable space                | ca. 269 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Garden / shared use                                                       |

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

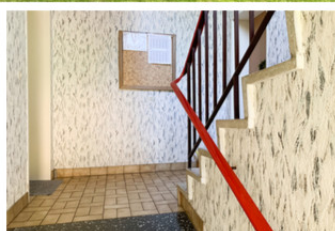
## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 17.06.2031        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 127.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | D                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1992                      |

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## The property





Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## The property



Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## The property



Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## The property





Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## A first impression

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.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## All about the location

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.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Other information

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.

Property ID: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

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)