

Wolfenbüttel / Ahlum

# Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

Número da propriedade: 25113006



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

PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 269,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 799 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 25113006                 |
| Área                  | ca. 269,6 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado      | Telhado de sela          |
| Quartos               | 12                       |
| Quartos               | 8                        |
| Casas de banho        | 4                        |
| Ano de construção     | 1967                     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 430.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 269 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado                                                   |

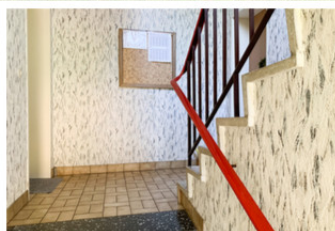
Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Procura final de energia                                 | 127.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.06.2031          | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                     |

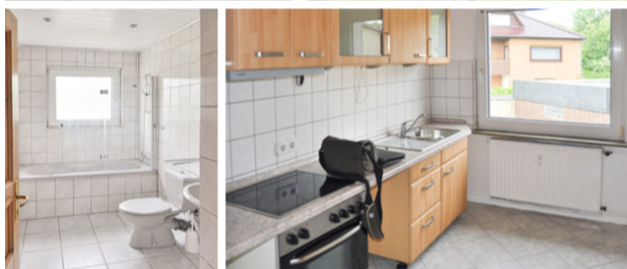
Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## O imóvel



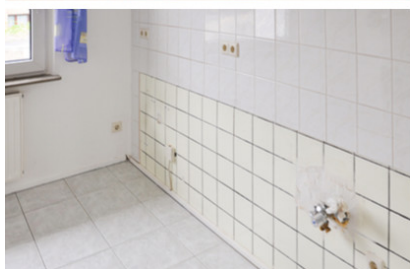
Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## O imóvel



Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## O imóvel



Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## O imóvel



Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)