

Wolfenbüttel

# Schönes Reihenmittelhaus am westlichen Stadtrand

Property ID: 24113002



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

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 235 m<sup>2</sup>

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## At a glance

Property ID	24113002	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 129,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	120.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.02.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



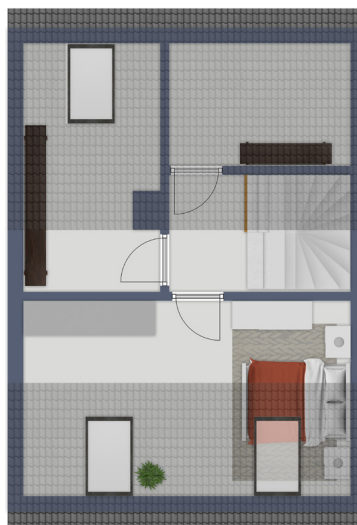
Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



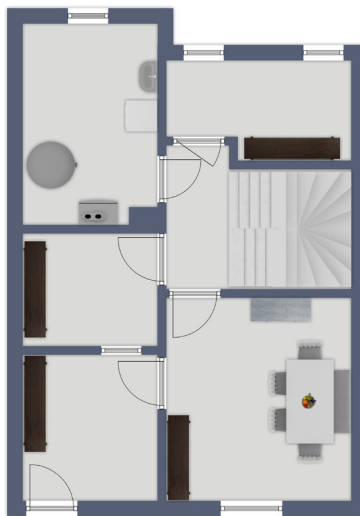
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## The property



Exposplan, nicht maßstäblich



Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## A first impression

Dieses aus dem Jahr 1975 stammende Reihemittelhaus steht im Nordwesten Wolfenbüttels in einem Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser in Feldrandnähe zum Gewerbegebiet West. Das Haus hat 1995 neue doppelverglaste Kunststofffenster bekommen, die Fassade des Hauses ist 2007 wärmegeämmt worden und hat einen frischen Anstrich erhalten, die Heizungsanlage wurde in 2019 durch eine neue Gasbrennwertanlage mit Warmwasserspeicher ersetzt. Auf rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen verteilt befinden sich ein Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, die Küche, ein Gäste-WC, der Windfang und Flur mit Treppenanlage, drei Schlafzimmer, ein Masterbad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet, ein Abstellboden und ein weiterer Raum im Dachgeschoss, der noch ausgebaut werden kann. Bis auf einen Abstellraum und den Abstellboden besitzen alle Räume Tageslicht. Das Haus ist voll unterkellert, komplett mit weißen Bodenfliesen gefliest und hat fünf Räume wie folgt aufgeteilt: einen beheizten Vorkeller und einen beheizten Gerätekeller mit Kellerausgang, einen Partykeller, zwei Vorratskeller und den Hauswirtschaftsraum mit der Gasheizungsanlage und dem Warmwasserspeicher. Ein kleiner Garten ist mit Rasenfläche, Sträuchern und Hecken offen angelegt und kann über den Zuweg der Nachbarreihe auch von außen begangen werden. Eine Garage an der Stirnseite der Häuserreihe gehört ebenfalls dazu.

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Details of amenities

- Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Jalousien in den Schlafräumen im Obergeschoss, in der Küche und im Wohnzimmer ( Fenster elektrisch )

**Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## All about the location

Das Wohngebiet befindet sich im Westen von Wolfenbüttel am Ortsrand gelegen. Das Gewerbegebiet West mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus aber auch das Fämmelseer Holz als Naherholungsmöglichkeit liegen im Nahbereich. In die Wolfenbütteler Innenstadt gelangt man bequem mit dem öffentlichen, gut angebundenen Personennahverkehr oder ist mit dem Fahrrad in 10-15 Minuten am Beginn der Fußgängerzone, die mit ihrer historischen Altstadt neben Shoppingmöglichkeiten auch Cafés und gastronomische Angebote in unterschiedlicher kulinarischer Vielfalt anbietet. Kulturell ist Wolfenbüttel mit der Herzog-August-Bibliothek über die Landesgrenzen bekannt, das Programm des Theaters vielseitig aufgestellt und mit bekannten Künstlern immer wieder besetzt. Sportvereine bieten alle Individual- und Breitensportarten an und sind gut erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A36 sind der Harz als Naherholungsgebiet sowie Braunschweig und Wolfsburg und weitere Fernstrassen schnell erreicht.

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)