

Wolfenbüttel / Ahlum

# Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

Número de propiedad: 24113016



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

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 269,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## De un vistazo

Número de propiedad	24113016	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 269,6 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	12	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	8	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1967	Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propiedad



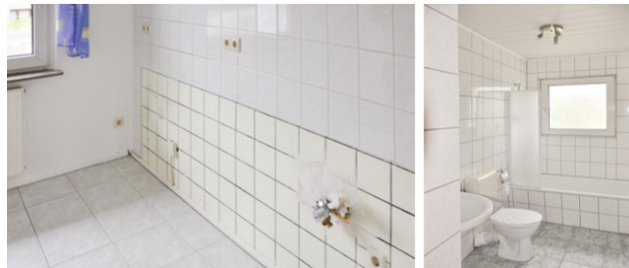
Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## La propiedad





Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Una primera impresión

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 wärmegeämmt. 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 de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 127.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24113016 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)