

Dorstadt

# Wer vollendet den Um- und Ausbau? Mehrfamilienhaus mit Möglichkeiten für kreative Bauherren

???????? ??: 23113026



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

???? ??: 280.000 EUR • ??: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??: 12 • ??: 507 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23113026	????? ???????	280.000 EUR
????????????	ca. 270 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	12	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1900		
		????? ???????????????	2020
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?????????????? ????????????

????????????????? KEIN  
?????????????

---

???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????





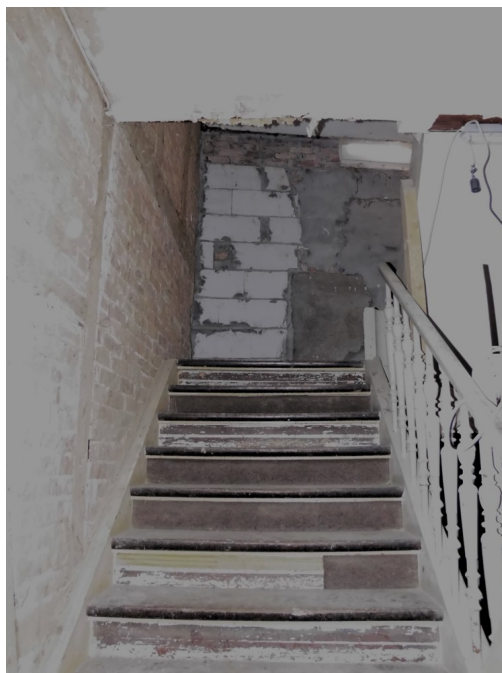
???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

?? ?????????





??????? ???????: 23113026 - 38312 Dorstadt

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus im charmanten Stil aus dem Jahr 1900, welches sich aktuell noch in der Bauphase befindet. Auf einer Grundstücksfläche von etwa 507 m<sup>2</sup> bietet das Objekt eine Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in insgesamt 12 Zimmer. Im Jahr 2020 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Renovierung der Küchen im Dachgeschoss und im Obergeschoss. Des Weiteren wurde der Keller saniert und trockengelegt. Im Jahr 2015 wurden sowohl die Dachdämmung als auch die Dacheindeckung erneuert. Die Fassade wurde ebenfalls saniert und im Erdgeschoss mit einer Holzverkleidung versehen. Die Ausstattung des Hauses kann als normal eingestuft werden. Ein Highlight ist der komplett sanierte und trockengelegte Tonnengewölbekeller. Des Weiteren wurden dreifachverglaste Kunststoffenster eingebaut, welche für eine gute Wärmeisolierung sorgen. Auch die Heizungsleitungen wurden erneuert. Allerdings ist derzeit noch keine Heizungsanlage vorhanden, jedoch liegt ein Gasanschluss im Haus und Heizkörper sind teilweise vorhanden. Der Ausbau der Dachgeschosswohnung befindet sich bereits in einem fortgeschrittenen Zustand und ist nahezu vollendet. Die Wohnung im Obergeschoss ist teilweise fertiggestellt. Das Erdgeschoss hingegen befindet sich noch im Rohbau. Ein Treppenhaus ist bereits vorhanden, bedarf jedoch noch einer Sanierung. Optional besteht die Möglichkeit, ein zweites Treppenhaus anzubauen, um eine optimale Raumaufteilung zu gewährleisten. Die Kellersanierung ist bereits zu großen Teilen abgeschlossen und befindet sich in der finalen Phase. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Verkehrsanbindung und infrastruktureller Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Der Kaufpreis für dieses Mehrfamilienhaus richtet sich nach dem aktuellen Bauzustand und beträgt 280.000 Euro. Aufgrund der noch ausstehenden Arbeiten bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für handwerklich Begabte oder Investoren, die das Potenzial dieses Projekts erkennen. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ???????: 23113026 - 38312 Dorstadt

??? ??? ??? ???????????

Dorstadt ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Oderwald im Wolfenbüttel mit knapp 700 Einwohnern. Dorstadt liegt zwischen Wolfenbüttel und Schladen am Osthang des Oderwalds unmittelbar an der Oker. Das Haus liegt an der Hauptstraße nahe der Ortsmitte. Für den täglichen Bedarf sorgen ein Supermarkt, Bäckerei und Apotheke in Börßum. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten findet man in Wolfenbüttel. Sportvereine, Kino, Theater und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah. Eine Kindertagesstätte ist 150 m entfernt. Die Grundschule Börßum liegt in 6 km Entfernung, weiterführende Schulen in Wolfenbüttel sind max. 8 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia in Wolfenbüttel erreicht man mit dem Fahrrad in 30 Minuten. Schnell ist man von Dorstadt aus im Grünen, die nahe Oker und der Oderwald laden zum Verweilen ein. Auch die Höhenzüge Elm und Asse laden zu vielfältiger Freizeitbetätigung ein. Bad Harzburg und der dortige Baumwipfelpfad sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit ist man auch bereits am nördlichen Harzrand, nicht weit von Torfhaus (zweithöchstes Skigebiet im Harz) und vom Brocken entfernt. Busse fahren alle 60 Minuten von der 40 Meter entfernten Haltestelle. Damit ist die Innenstadt Wolfenbüttels in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. 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 (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), 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 nächsten Anschlussstellen Wolfenbüttel-Süd und Flöthe sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Sie schnell in Braunschweig und dem nördliche Harz.



???????? ??????????: 23113026 - 38312 Dorstadt

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)