

Wolfenbüttel

Schönes Reihenmittelhaus am westlichen Stadtrand

????????? ??????????: 24113002



www.von-poll.com

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 129,3 m² • ??????????: 4 • ??????? ????: 235 m²

??????? ???????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24113002
????????????	ca. 129,3 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	3
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1975
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	275.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2019
?????????	???????
????????????????	
????????????????????????	ca. 73 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	120.61 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



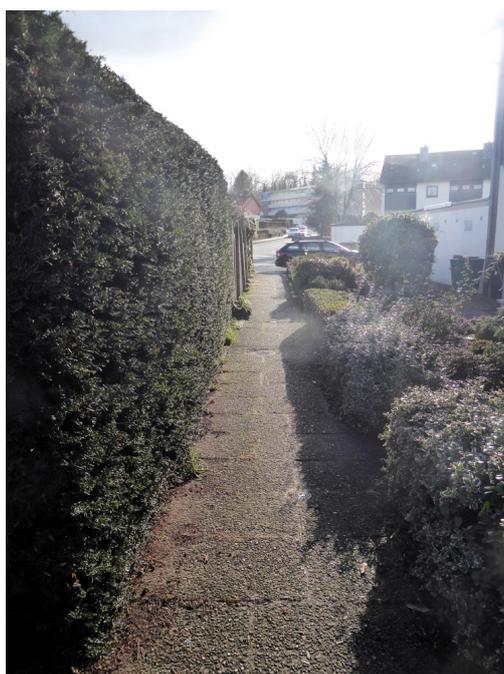
???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



???????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



??????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



??????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



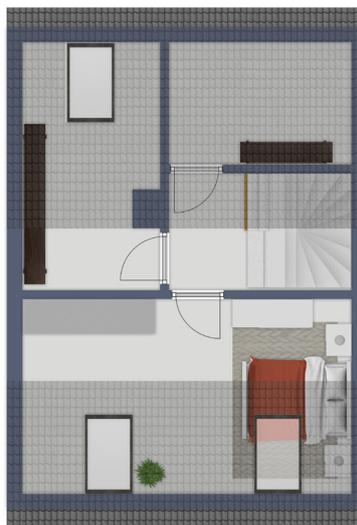
Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ???????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



Exposplan, nicht maßstäblich

??????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

Dieses aus dem Jahr 1975 stammende Reihenmittelhaus 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 m² 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.

???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

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

??????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

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.

??????? ????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.61 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com