

Wolfenbüttel

# Schönes Reihenmittelhaus am westlichen Stadtrand

VP azonosító: 24113002



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

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 235 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Áttekintés

VP azonosító	24113002
Hasznos lakótér	ca. 129,3 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	289.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 73 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	17.02.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	120.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



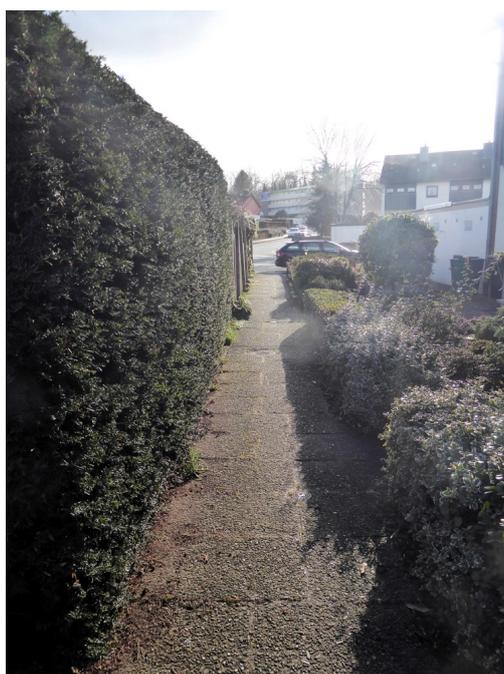
VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



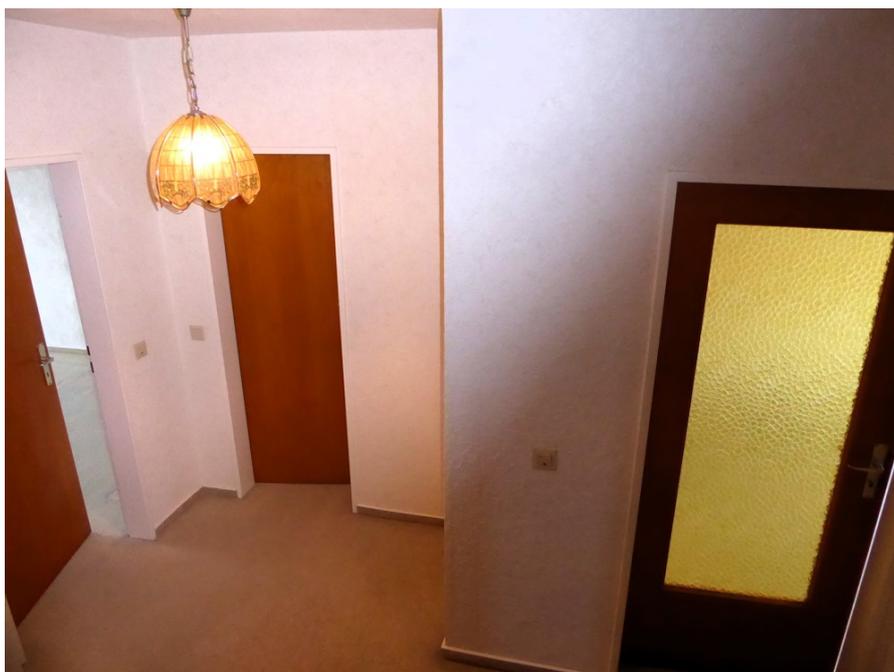
VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich



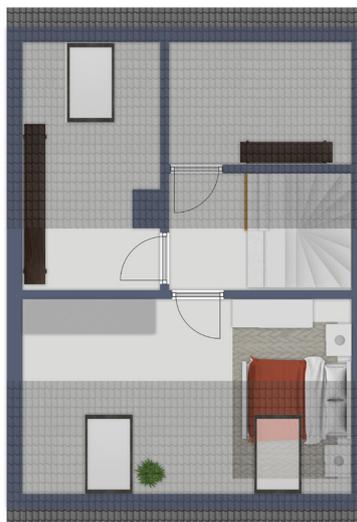
Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Az ingatlan



Exposplan, nicht maßstäblich



**VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## További információ / adatok

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 . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)