Wolfenbüttel / Halchter

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

VP azonosító: 24113029

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 782 m²

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

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

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Áttekintés

VP azonosító	24113029
Hasznos lakótér	ca. 176 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1977
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	359.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2007
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.12.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	166.68 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az ingatlan

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Az els? benyomás

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, erbaut im Jahr 1977, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 176 m² und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 782 m². Die Immobilie ist ruhig gelegen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Ein- oder Zweifamilienhaus. Aufgeteilt in zwei Wohneinheiten ermöglicht die Immobilie nicht nur eine optimale Nutzung der Fläche, sondern auch die Option, eine Einheit zu vermieten oder generationsübergreifend zu wohnen. Jede Wohneinheit bietet genug Raum für Privatsphäre und individuelle Gestaltung. Eine Loggia im Obergeschoss und eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein und ergänzen die Wohnqualität optimal. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt eine Zentralheizung. Der Keller hat eine angenehme Deckenhöhe und bietet neben Stauraum auch die Möglichkeit zur Nutzung als Hobbyraum oder Werkstatt. Hier ist genügend Platz, um eigenen Vorstellungen und Hobbys nachzugehen. Zum Beispiel wäre der Einbau eines Fitnessraums mit Dusche und Sauna ohne größeren Mehraufwand realisierbar. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage der Immobilie, die dennoch eine gute Erreichbarkeit zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Die Umgebung bietet Wohnkomfort, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens zu verzichten. Ein attraktives Detail ist die Möglichkeit, die beiden Wohneinheiten durch kleinere Umbauten auch zusammenzufügen, was flexible Raumkonzepte ermöglicht. Dies ist ideal für Familien, die Wert auf gemeinsames Wohnen legen, aber dennoch Rückzugsräume schätzen. Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die Chance, es in ein modernes und individuelles Zuhause zu verwandeln. Die vorhandene Infrastruktur und die Möglichkeit zur individuellen Anpassung machen dieses Haus zu einer lohnenswerten Investition. Bei Interesse laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten zu überzeugen, die diese Immobilie zu bieten hat.

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Részletes felszereltség

- offener Kamin im EG
- Garten
- Einbauküche im DG
- Keller mit angenehmer Deckenhöhe (2,50 m)
- Sanitäranschlüsse im Keller vorhanden
- Gartenzugang vom Keller

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Minden a helyszínr?l

Halchter ist ein südlich gelegener Ortsteil der Stadt Wolfenbüttel mit ca. 1500 Einwohnern. Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der Oderwald laden zum Verweilen ein. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah. Eine Kindertagesstätte ist 300 m entfernt. Die Grundschule liegt in 600 m Entfernung, weiterführende Schulen sind max. 4 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 20 Minuten. Busse fahren alle 30 Minuten von der 100 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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.68 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 24113029 - 38304 Wolfenbüttel / Halchter

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dagmar Boecker-Gallert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com