

Wolfenbüttel

# Schönes Reihenmittelhaus am westlichen Stadtrand

CODICE OGGETTO: 24113002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 235 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24113002
Superficie netta	ca. 129,3 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	120.61 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

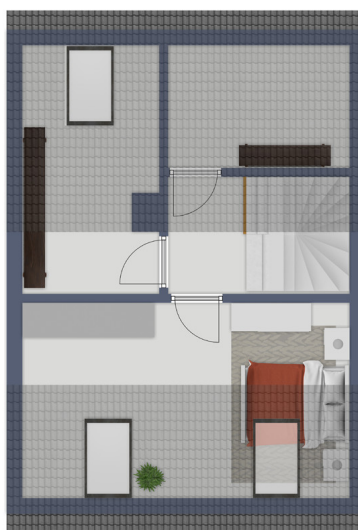


CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



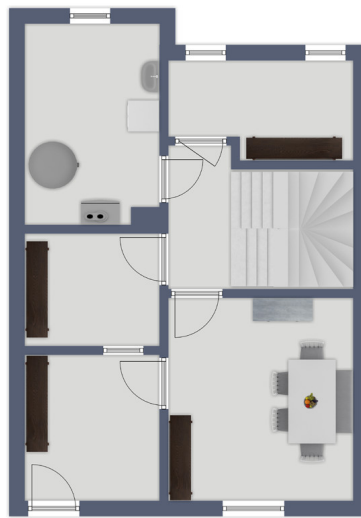
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

## La proprietà



Exposplan, nicht maßstäblich

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Ulteriori informazioni

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

**CODICE OGGETTO: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)