Wolfenbüttel

gepflegte 3,5 Zimmer-ETW im Erdgeschoss mit Balkon in Innenstadtnähe

Property ID: 23113032

PURCHASE PRICE: 177.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 79 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

At a glance

Property ID	23113032
Living Space	ca. 79 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	177.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

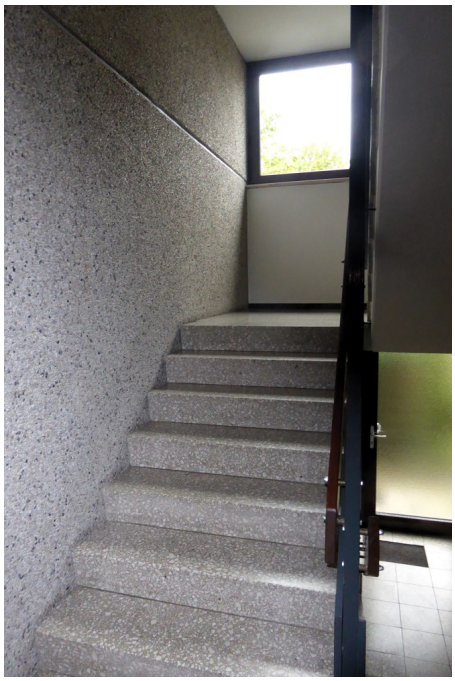
The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

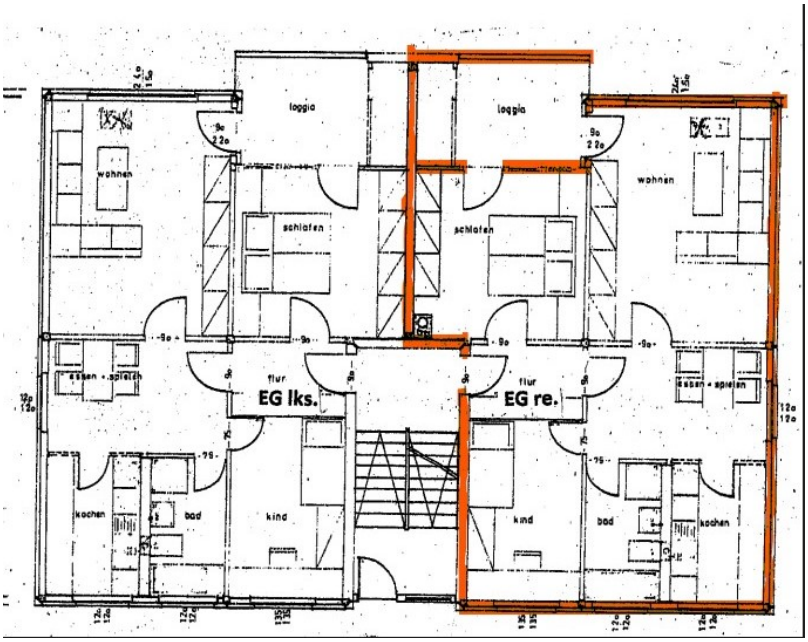


Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

A first impression

Diese helle 3,5 Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 6 Parteien-Hauses bietet neben ihrer Innenstadtnähe auch zusätzlich einen Einstellplatz direkt vor dem Haus. Die Wohnung bietet auf 79m² Wohnfläche zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad jeweils mit Tageslicht und Rollladen als Sonnenschutz. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 bringt die erforderliche Wärme in die Räume. Die Wohn- und Schlafräume sind im Jahr 2020 hell gestrichen und renoviert worden, die Böden sind mit Vinyl Parkettboden ausgelegt. Die weißen Zimmertüren und silbernen Griffgarnituren sind erst kürzlich erneuert worden. Der Balkon in Südausrichtung kann von zwei Räumen begangen werden. Das Bad mit Wannenbad und Dusche ist Ende 2020 komplett modernisiert worden. Die Einbauküche ist mit Elektromarkengeräten teilmodernisiert, die Frontteile wären zu überarbeiten. Das Haus verfügt über eine Gegensprechanlage und eine Sat-Anlage für Radio- und Fernsehempfang. Zur Wohnung gehören weiterhin ein fest zugeordneter, abschließbarer Kellerraum, die Nutzung eines gemeinsamen Hauswirtschaftsraums mit getrennten Zählern pro Wohneinheit, eines Trockenkellers und eines Fahrradkellers.

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Details of amenities

--- doppelverglaste Fenster
--- Wohnräume mit Vinyl Parkettboden ausgelegt
--- Badezimmer mit Wanne und Dusche
--- Einbauküche vorhanden (Front ist zu überarbeiten)
--- die Rollladen auf der Südseite im Wohn- und Schlafzimmer
sind elektrisch betrieben, auf der Nord- und Westseite mechanisch

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

All about the location

Wolfenbüttel ist die größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel, gehört zu Niedersachsen und liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Sie 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. Wolfenbüttel ist eine mit 52.000 Einwohnern selbständige Gemeinde. Mit der Ostfalia Hochschule als Hochschulstandort ist sie ein Magnet für Studierende und beheimatet einige mittelständische Unternehmen in Stadt und Kreis. In der traditionsreichen Garnisonsstadt sind zum Teil noch erhaltene Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet verteilt erkennbar. Wolfenbüttel verfügt über eine Altstadt mit über 600 Fachwerkhäusern, bedeutenden Kirchen, einem repräsentativen Schlossbezirk, das Schloss war über viele Jahrhunderte welfische Residenz und ein kulturelles Zentrum Norddeutschlands. Hier residierten die Herzöge zu Braunschweig und Lüneburg. Das Schloss Museum Wolfenbüttel beherbergt ihre original erhaltenen barocken Staats- und Privatgemächer, die noch heute von Glanz und Pracht des höfischen Lebens zeugen. Und die weltberühmte Herzog August Bibliothek mit Lessinghaus, in dem Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781) wirkten. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Hier entstand das Drama Nathan der Weise. Die Innenstadt Wolfenbüttels bietet ein vielfältiges, kulturelles Angebot in einer ausgedehnten Fußgängerzone und einem historischen Marktplatz mit dem Reiterdenkmal vor dem Rathaus zentral gelegen. Mehrere Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind maximal 1 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 Minuten. Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für alle Belange befinden sich in der Innenstadt, die in unmittelbarem Anschluss kurz hinter dem Bahnhof beginnt. Ein Getränkemarkt ist nur wenige Meter entfernt. Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca. 5 Minuten. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle ist ca. 3 km entfernt.

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 23113032 - 38304 Wolfenbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com