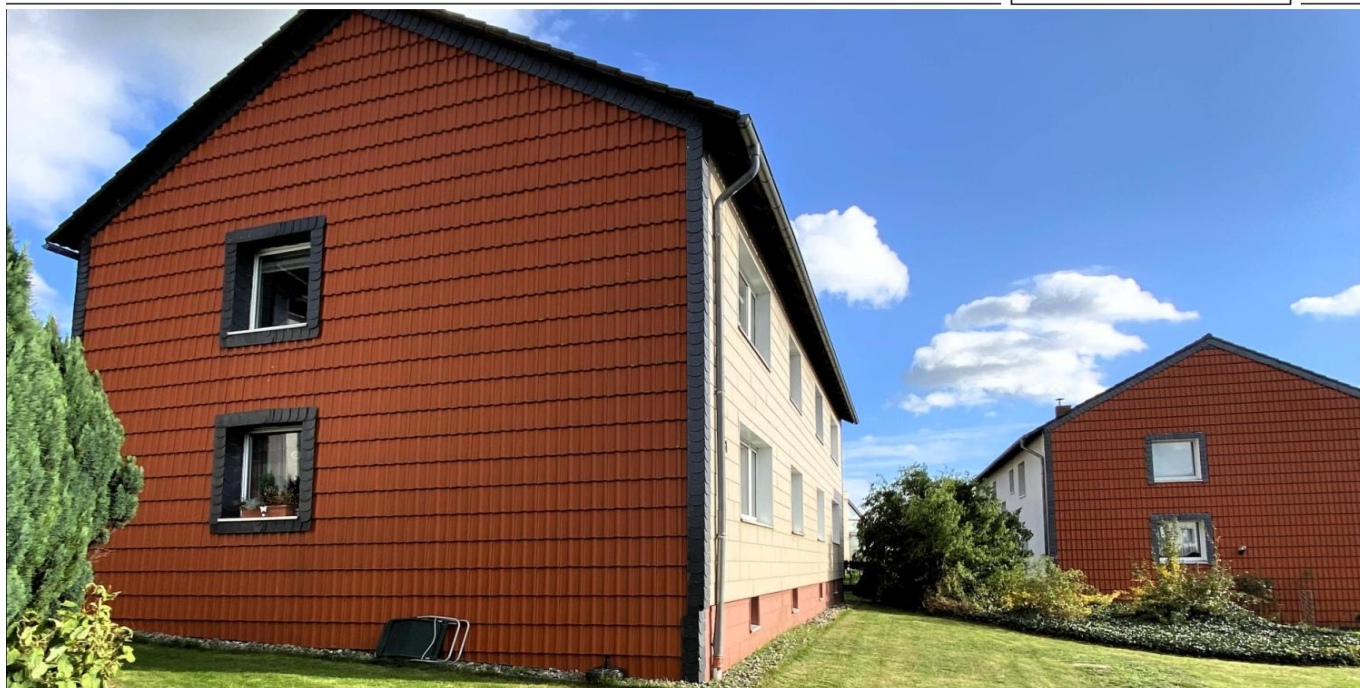


Wolfenbüttel / Ahlum

Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

VP azonosító: 25113006



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 269,6 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 799 m²

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Áttekintés

VP azonosító	25113006
Hasznos lakótér	ca. 269,6 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	8
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1967

Vételár	430.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Bérelhető terület	ca. 269 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

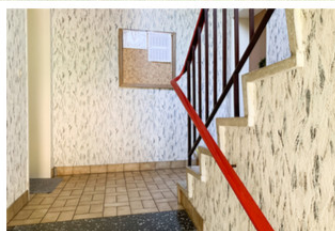
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Az ingatlan



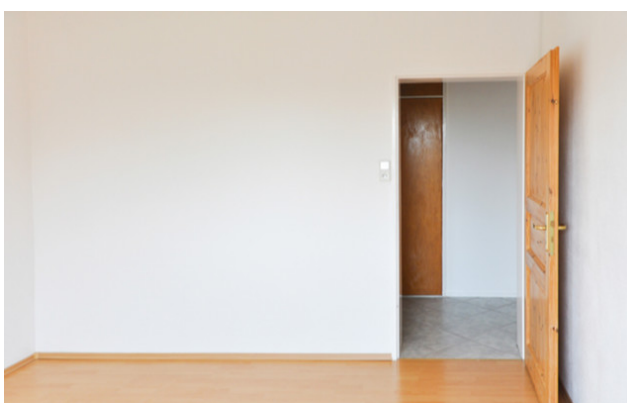
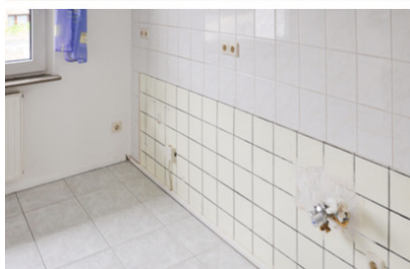
VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Az ingatlan



VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Az ingatlan



VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Az ingatlan



VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus in beliebter und dennoch ruhiger Wohnlage. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m².

Das Haus verfügt über insgesamt vier vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils einem Badezimmer. Diese Aufteilung macht das Objekt ideal als renditestarke Kapitalanlage mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. € 20 000,00. Zudem verfügt es über eine Ausbaureserve für zwei weitere Wohneinheiten.

Im Jahr 2022 wurde der Dachboden/Fußboden wärmegeklämt.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Nähe zu Wolfenbüttel und dennoch ruhige Umgebung aus. Sportverein, Zahnarztpraxis, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Minden a helyszínról

Ahlum ist ein Ort mit dörflicher Struktur im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen und heute ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die naheliegenden Höhenzüge Asse und Elm laden zu vielfältigen Freizeitgestaltungen ein.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

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 und Gotthold Ephraim Lessing, 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: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 127.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com