Wolfenbüttel / Ahlum

Vier-Familienhaus mit Ausbaumöglichkeit für eine weitere Wohneinheit

CODICE OGGETTO: 25113006

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 269,6 m^2 • **VANI:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 799 m^2

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

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

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25113006
Superficie netta	ca. 269,6 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1967

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Superficie affittabile	ca. 269 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.06.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	127.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

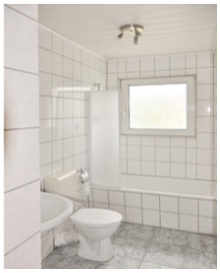
La proprietà

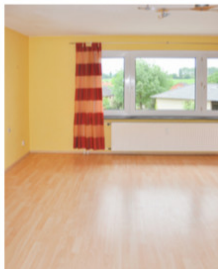
CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

La proprietà





CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Una prima impressione

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 wärmegedämmt.

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.

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25113006 - 38302 Wolfenbüttel / Ahlum

Partner di contatto

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com