

Wolfenbüttel

## gepflegte 3,5 Zimmer-ETW mit Loggia in Innenstadtnähe

Número da propriedade: 23113033



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

PREÇO DE COMPRA: 136.000 EUR • ÁREA: ca. 63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23113033                                |
| Área                   | ca. 63 m²                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Piso                   | 3                                       |
| Quartos                | 3.5                                     |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1973                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 136.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2017                                                                      |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 93.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 29.10.2033          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2017                              |

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



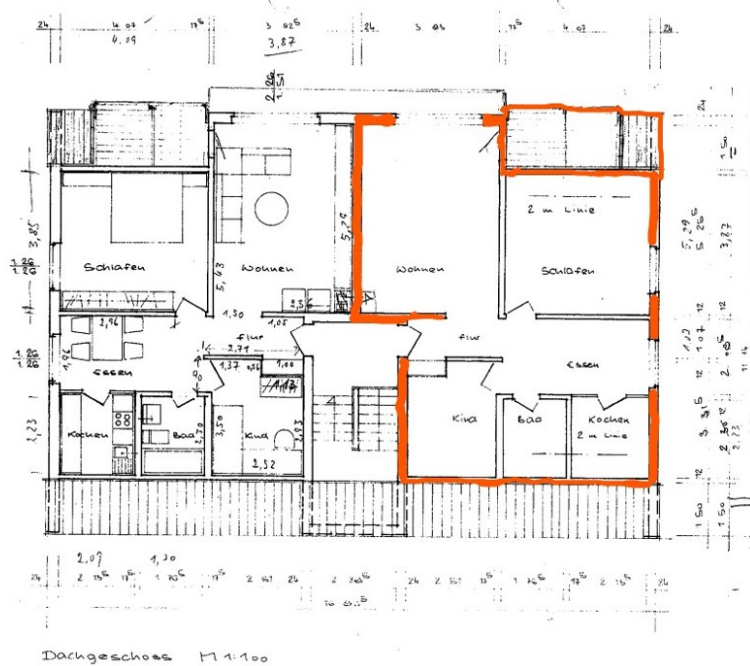
Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Zusätzliche  
Wohnfläche:

$$3\text{ m} \times 1,50\text{ m}$$

$$= 4,5\text{ m}^2$$

$$\times 0,25 =$$

$$1,125\text{ m}^2$$

je Loggia

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Uma primeira impressão

Diese helle 3,5 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines 6 Parteien-Hauses bietet neben ihrer Innenstadt Nähe auch zusätzlich einen Einstellplatz direkt vor dem Haus.

Die Wohnung bietet auf 63m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad jeweils mit Tageslicht und Rollläden als Sonnenschutz teilweise elektrisch. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 bringt die erforderliche Wärme in die Räume.

Die Wohn- und Schlafräume sind hell gestrichen, die Böden sind mit Parkett ausgelegt.

Das Bad mit Wanne, Waschbecken und WC ist hell und modern ausgestattet.

Die Einbauküche ist mit neuen Elektromarkengeräten teilmodernisiert, direkt davor gibt es noch Platz für eine gemütliche Essecke mit großem Fenster.

Ein nicht einsehbarer Balkon mit südlicher Ausrichtung bietet Möglichkeiten für Ruhe und Erholung.

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.

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Detalhes do equipamento

- doppelverglaste Fenster
- Wohnräume mit Parkett ausgelegt
- Küche mit dunklem Laminat ausgelegt
- Einbauküche ist enthalten
- Wannenduschbad
- Rollladen teilweise elektrisch

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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