

Wolfenbüttel

# Zweifamilienhaus mit sehr guter Verkehrsanbindung

Property ID: 23113031



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

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 623 m<sup>2</sup>

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

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

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## At a glance

Property ID	23113031	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 218 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1906		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	203.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.12.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## A first impression

Das ehemalige Gärtnerhaus wurde in Fachwerkbauweise ca. 1906 errichtet. Heute sind in diesem Haus zwei vermietete Wohneinheiten mit jeweils ca. 78 m<sup>2</sup> und ca. 140 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Hauselektrik und die Fenster wurden im Jahr 1999 erneuert. Beide Wohneinheiten sind im Wohnzimmer mit einem Kaminofen ausgestattet. Hervorzuheben ist die Deckenhöhe von ca. 2,93 m auf beiden Etagen. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine große Küche, ein Tageslichtbad, zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten. Holzdielen sorgen für eine angenehme, warme Raumatmosphäre. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine offene Küche zum Wohnbereich und einen direkten Zugang zur Dachterrasse mit Zugang zum Garten. Auch diese Wohnung ist mit zwei Schlafzimmern und einem Tageslichtbad ausgestattet. Das Highlight ist jedoch das ausgebaute Studio im Dachgeschoss. Hier geht die Deckenhöhe bis in den First und die Balken liegen frei. Dachflächenfenster und Fenster in den Giebeln sorgen für ausreichend Tageslicht. Auch diese Wohneinheit ist mit Holzdielenfußboden versehen. Zum Grundstück gehören eine Doppelgarage und eine am Haus angebaute Einzelgarage, die der Wohnung im Obergeschoss als Dachterrasse dient. Im Garten befindet sich eine überdachte Terrasse mit separatem Pizzaofen (Steinofen). 2018 und 2021 wurden die Nord- und die Westfassade mit Holzfaserdämmplatten STEICOFlexx 036 (160 mm) und einer Cape Cod Massivholzfassade versehen.



Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## Details of amenities

- Wohneinheit EG, ca. 78 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit OG und DG, ca. 140 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbäder
- Kaminofen je Wohneinheit
- Doppelgarage
- Einzelgarage
- überdachte Terrasse im Garten mit Pizza(Stein-)ofen
- Brennwertkessel mit 300 Liter Wasserspeicher

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## All about the location

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km<sup>2</sup>. Das Haus liegt im nördlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels nicht allzu weit entfernt von der Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 20 Minuten erreicht. Eine Einkaufsmöglichkeit mit Supermarkt und Discounter befindet sich in ca. 1 km Entfernung, eine Bäckerei ist in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 3km, bzw. 2,5 km entfernt. Eine Kindertagesstätte findet sich in naher Umgebung (ca. 800 m). Eine Grundschule und eine IGS erreicht man mit dem Bus in ca. 15 Minuten, weitere weiterführende Schulen sind maximal 3 km entfernt. Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Schnell ist man im Grünen. Das fußläufig nahe Lechlumer Holz und Elm und Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. 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 (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), 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 Peine (ca. 36 km), Wolfsburg (ca. 40 km), Bad Harzburg (ca.41 km), Goslar(ca.43 km) und Hildesheim (ca.55 km). Die Autobahn 36 (ehemals 395) verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 203.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Property ID: 23113031 - 38302 Wolfenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)