

EXPOSÉ



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

****KETTENBUNGALOW IN SPLITTLEVELBAUWEISE MIT GARTEN,
BALKON UND DOPPELGARAGE IN WOLFENBÜTTEL****



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 38302 Wolfenbüttel
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 129 m²
Nutzfläche (ca.): 16,20 m²
Grundstücksfläche (ca.): 262 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig

Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig ° Tel.: 053161918748

Fax: +49 (0)531 / 20 81 467 ° info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

> Reihenmittelhaus
> Wolfenbüttel
> 5 Zimmer

> 129 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API 202108-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	38302 Wolfenbüttel
Baujahr	1966
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	129 m ²
Nutzfläche (ca.)	16,20 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	262 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Flachdach
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Endenergiebedarf	115,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-01-12
Energieausweis gültig bis	13.01.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	nein
Gartenfläche (ca.)	120 m ²
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,50 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,75 % (inkl. MwSt.)
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

- > Reihenmittelhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202108-77ng4



Dieses 1966, auf einem 262 m² Eigentumsgrundstück massiv erbaute Reihenmittelhaus erstreckt sich über 2 Etagen mit ca. 129 m² Wfl. die sich derzeit auf 5 Zimmer, Küche und 2 Bäder verteilen. Vor dem Haus empfängt Sie ein liebevoll angelegter Vorgarten, hinter dem Haus lädt ein pflegeleichter Sonnengarten zum Relaxen ein. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die Splitlevelbauweise, die durch die leichte Hanglage des Grundstücks entstanden ist. Dadurch ist das Haus zur Südseite optimal geöffnet und sehr schön belichtet. Darüber hinaus wird ein attraktiver Ausblick in den Garten ermöglicht.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Bad, 1 Schlafzimmer und das große Wohnzimmer. Das helle Wohnzimmer (35,3 m²) ist nahezu über die gesamte Breite mit Fenstern ausgestattet und lässt jede Menge Sonnenlicht ins Innere. Von hier betreten Sie auch Ihren ca. 7,5 m² großen Balkon. (25 % in Wfl.)

In der darunter liegenden Gartenetage erwarten Sie drei Schlafzimmer (9,5 m², 9,7 m² und 14,9 m²), ein innenliegendes Bad, ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum. Aus dieser Etage betreten Sie die ca. 32 m² große Terrasse (50 % in Wfl.) und Ihren Garten, welche eine kleine grüne Insel bilden, die Ihnen Freiraum zur Entspannung ermöglicht.

Mit ein wenig Elan für die eigene Immobilie und einem Händchen fürs Einrichten werden Sie hier eine lohnende Investition tätigen. Möglich wird dies, weil die Eigentümer das Haus liebevoll gepflegt haben und ab Anfang der 2000er-Jahre div. Modernisierungen, wie z. B. den Austausch der Fenster oder die Erneuerung der Haustür durchführten. Zu dieser Zeit wurde auch die Gasheizung, die für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist, erneuert. 2010 wurde die teilw. überdachte Terrasse mit einer elektr. Markise ausgestattet. 2011 wurde das Flachdach saniert und mit einer 20 cm Wärmedämmung versehen. Die letzte nennenswerte Modernisierung hat 2013 stattgefunden. Damals wurde ein wertiges Edelstahlgeländer im Haus installiert.

Wir werden Ihnen allerdings nicht verschweigen, dass dieses Haus die eine oder andere handwerkliche Arbeit erfordert: Die Zimmer weisen für heutige Ansprüche teilweise keinen zeitgemäßen Zuschnitt mehr auf und Sie werden vermutlich mit einer Grundrissänderung liebäugeln, um Ihren Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Die Böden benötigen die liebevolle Aufmerksamkeit eines Profis. Ebenso bräuchte die bereits 3-adrige Elektrik das Augenmerk eines Fachmanns. Wenn es etwas mehr sein soll, dann verhelfen Sie den Bädern zu einem neuen optischen Auftritt. Perfekt wird es, wenn Sie die Küche umplanen und mit einer neuen Einbauküche ausstatten. Diese Arbeiten wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Letztendlich sei noch erwähnt, dass sich vor dem Haus eine Doppelgarage befindet, die Bestandteil des Angebotes ist.

BITTE NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT UNSERE 360° BESICHTIGUNG DURCHZUFÜHREN, BEVOR SIE EINE ANFRAGE SENDEN.

Anschließend vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und prüfen, ob hier Ihr neues Zuhause auf Sie wartet.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung:

- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Doppelgarage
- Gartenhaus
- Außenjalousien
- Bad ohne Fenster

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zentraler, nord-östlicher, Lage in Wolfenbüttel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schule und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls nicht weit entfernt.

So befindet sich z.B. die Kita St. Ansgar Wolfenbüttel nur ca. 500 Meter entfernt.

Ca. 300 Meter vom Haus entfernt befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz. Des Weiteren befindet sich in ca. 300 m nördlicher Richtung eine große, parkähnliche Anlage mit befestigten Spazierwegen, Abendheuerspielplatz- und Fitnessgeräten sowie mehreren Spiel-, Sportflächen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich im Umkreis von 100 Metern. Die Linie 795 fährt in kurzen Abständen direkt, ohne dass man umsteigen muss, in die Innenstadt und zum Bahnhof.

Der historische Stadtkern mit seiner Fußgängerzone und seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist weit bis über die Stadtgrenzen bekannt und innerhalb von ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 20 Minuten in Braunschweigs Fußgängerzone. Den Harz erreichen Sie fast ebenso schnell über die Autobahn.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.

100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!

Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.

www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202108-77ng4



Obere Etage zum Eingang



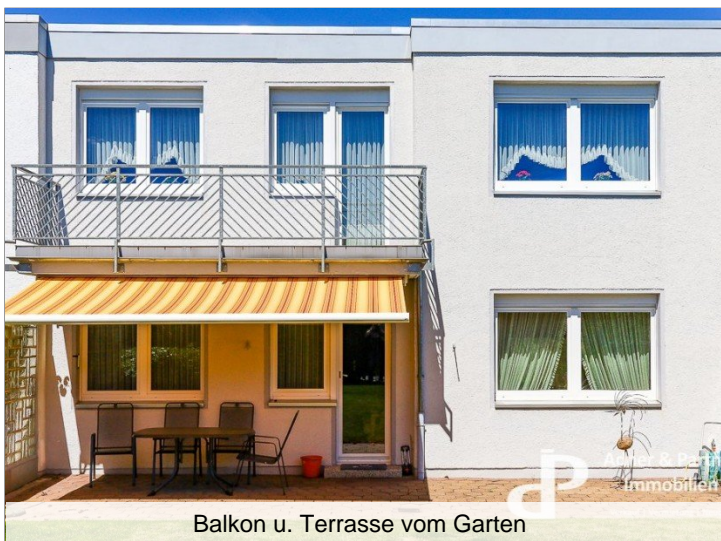
Küchenbereich



Wohnen zum Balkon



Bad oben



Balkon u. Terrasse vom Garten



Zur Gartenetage

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202108-77ng4



Zimmer mit Terrassenzugang



Praktisches Gartenhäuschen



Zimmer mit Gartenblick

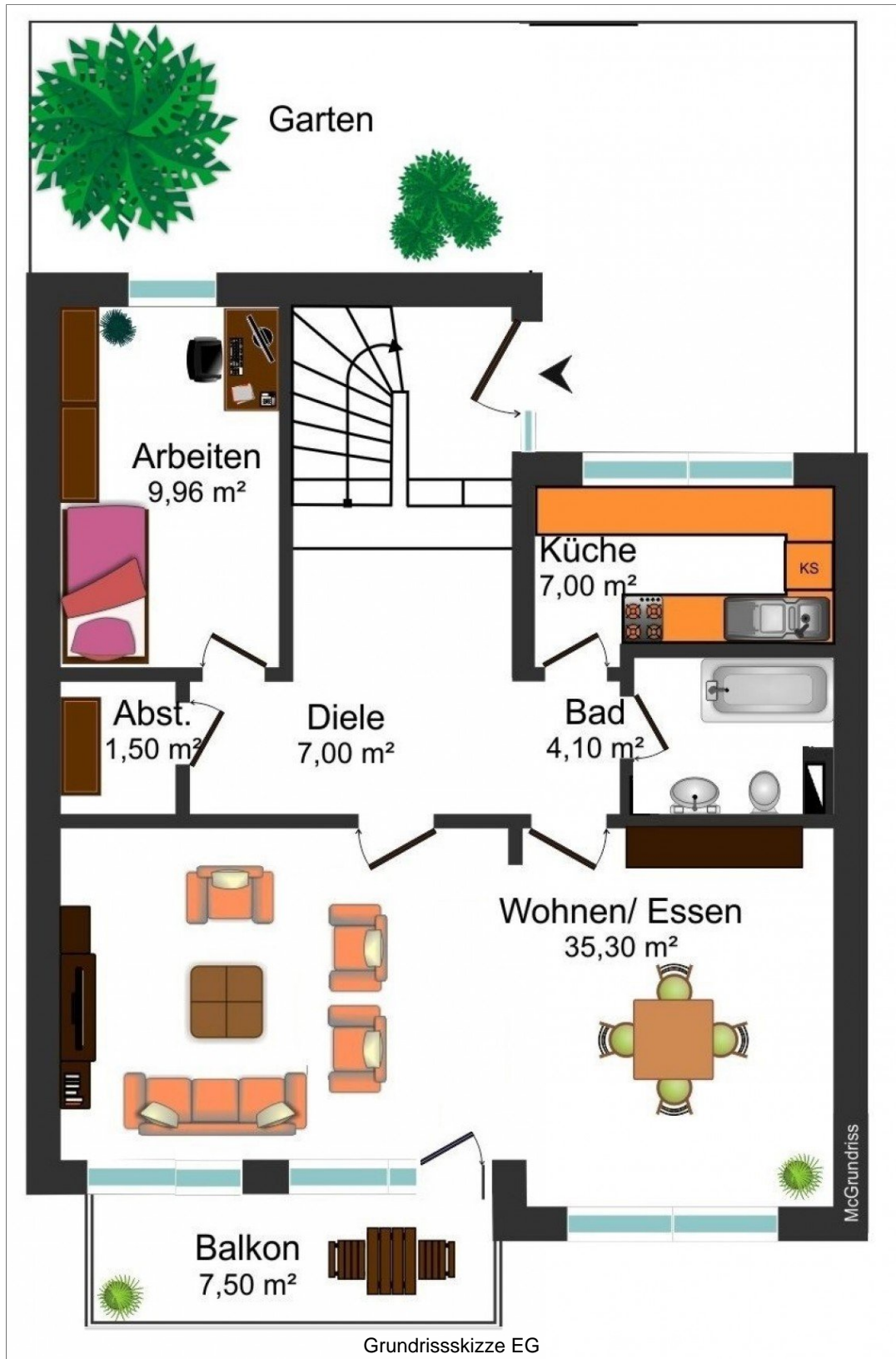


Großes Zimmer Gartenetage

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202108-77ng4



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 129 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202108-77ng4

