

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR

Scout-ID: 158025329  
Objekt-Nr.: I-11984



## Ihr Ansprechpartner:

FIBAV Immobilien GmbH  
Herr Axel Eichner (Ihr Immobilienberater)  
E-Mail: [eichner@fibav.de](mailto:eichner@fibav.de)  
Tel: +49 531 2812510  
Mobil: +49 160 90112655  
Web: <http://www.fibav.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	93,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz

Hausgeld: 320,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,8% des Kaufpreises inkl. MwSt.

Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 2,8% vom oben genannten Kaufpreis (2,36 % zzgl. 19% MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine top gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen, gut geführten Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 1964 erbauten Gebäudes und bietet auf ca. 61,5 m<sup>2</sup> ein angenehmes, lichtdurchflutetes Zuhause.

Die Räume sind hervorragend aufgeteilt und bieten eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der zur Wohnung gehörende Balkon lädt ein, die sonnigen Tage zu genießen, während die elektrische Markise an heißen Tagen für Schatten sorgt. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, welches in vielen Räumen neuwertig ist.

Die Rollläden mit der die Wohnung ausgestattet ist, sind teilweise elektrisch. Lediglich das Badezimmer ist nicht mit Rollläden ausgestattet. Hier sorgt eine Beklebung mit Milchglasfolie für Privatsphäre und gleichzeitige Belichtung mit Tageslicht.

Das Badezimmer ist zudem deckenhoch gefliest und beinhaltet eine Badewanne mit Duschtrennwand.

Die moderne Einbauküche ist funktional und mit modernen Elektrogeräten wie einen Geschirrspüler und einen Backofen mit Ceranfeld ausgestattet.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der zur Wohnung zugehörige Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller und der Trockenboden des Hauses.

Die Wohnung wird durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018 beheizt. Der moderne Zählerschrank im Keller ermöglicht bei Bedarf eine Umrüstung auf neue Zählerschränke im Flur.

Mit nur 6 Wohneinheiten im Haus und keiner weiteren Wohnung über der Einheit genießen Sie hier eine ruhige und angenehme Nachbarschaft.

Über die Jahre wurden diverse Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, welche zur Folge haben, dass diese Wohnung einen hohen Wohnkomfort und moderne Ausstattung hervorbringt.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück.

Der Erbpachtvertrag läuft noch 36 Jahre und die Erbpacht beträgt 14,99€ pro Monat.

## Ausstattung:

- Balkon
- Einbauküche mit E-Geräten
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Trockenboden (gemeinschaftlich genutzt)
- Fahrradkeller (gemeinschaftlich genutzt)
- Kellerraum
- gefliestes Badezimmer mit Bad- und Duschköglichkeit
- teilweise neuwertiges Laminat in den Wohnräumen und dem Flur

- Garten (gemeinschaftlich genutzt)

## Lage:

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Wolfenbüttel. Die Buslinien 791 und 796 verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie einige Bäckereien, Supermärkte, zwei Restaurants und ein Café vor. Auch ein paar Fitnessstudios, schöne Grün- und Parkanlagen, zwei Postannahmestellen, ein Modegeschäft und eine Tierhandlung erreichen Sie problemlos.

## Sonstiges:

Bei Interesse kontaktieren Sie mich gerne und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin! - Geben Sie bitte in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Adresse sowie Telefonnummer an.

Die Objektdaten wurden von der Verkäuferseite übermittelt.

Die Maklerfirma übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Daten.

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig.

Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen.

Informationen über das gesetzliche Widerrufsrecht finden Sie auf der Homepage [www.fibav.de](http://www.fibav.de)

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Angaben, insbesondere in Bezug auf Flächenmaße, Ausstattungsdetails oder bauliche Veränderungen, nicht ausgeschlossen werden können.

Alle im Exposé genannten Preise, Konditionen und Informationen sind unverbindlich und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

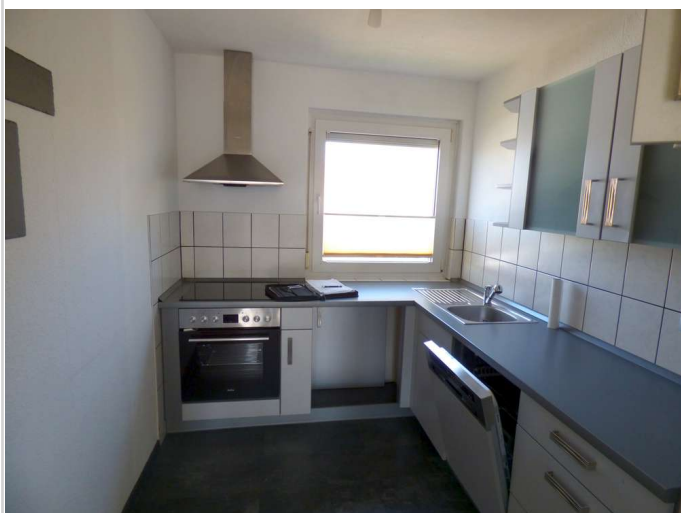
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR



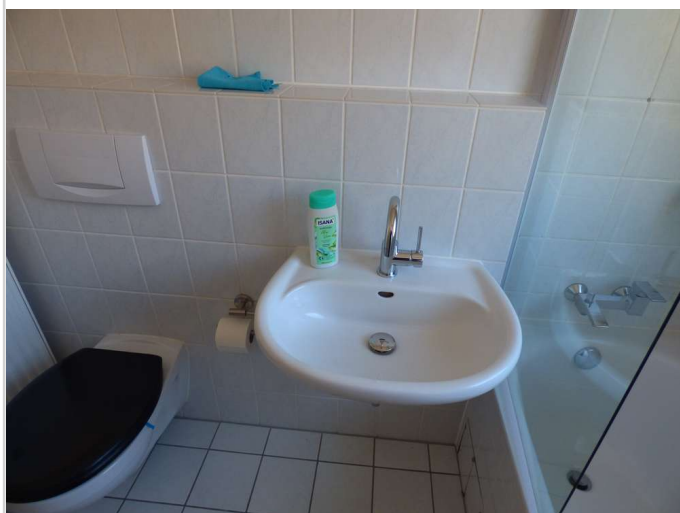
Außenansicht



Ausblick aus dem Fenster



Einbauküche



Bad

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR



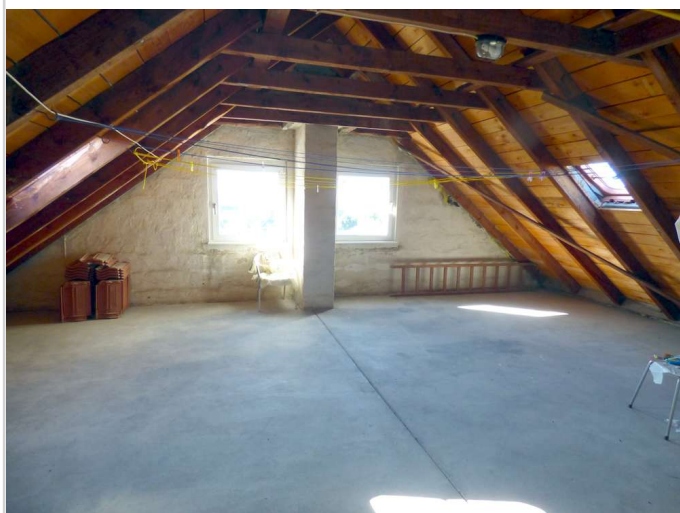
Badezimmer



Balkon



Balkon-



Dachboden

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR



Flur



Gartenhaus für die Gemeinschaft



Gehweg zur Wohnung



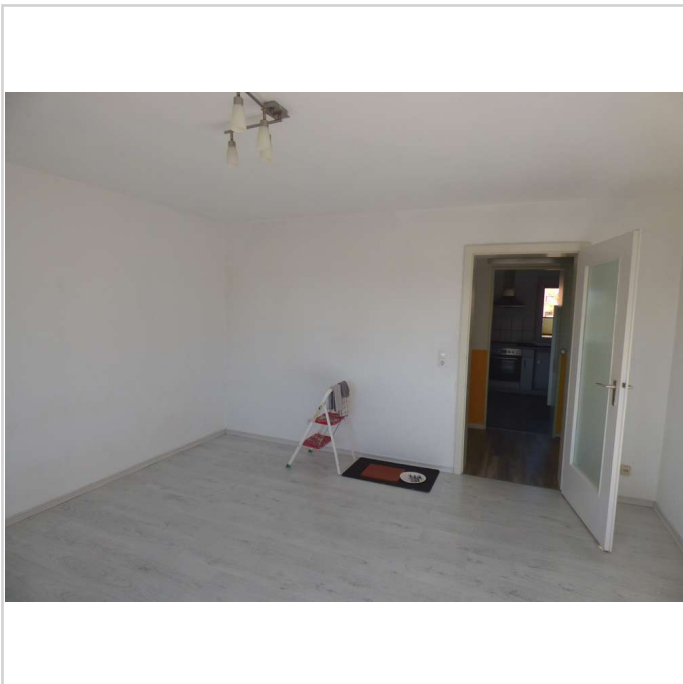
Parkplatz für die Gemeinschaft

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon

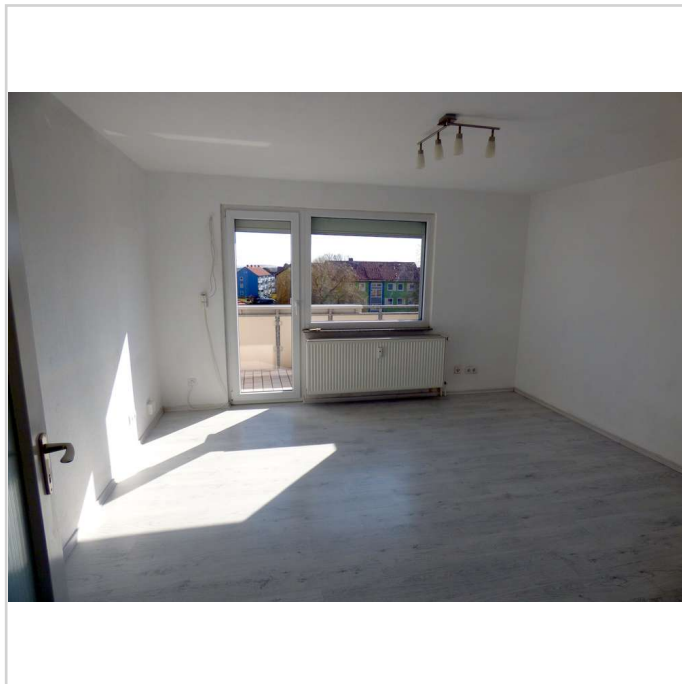


38302 Wolfenbüttel

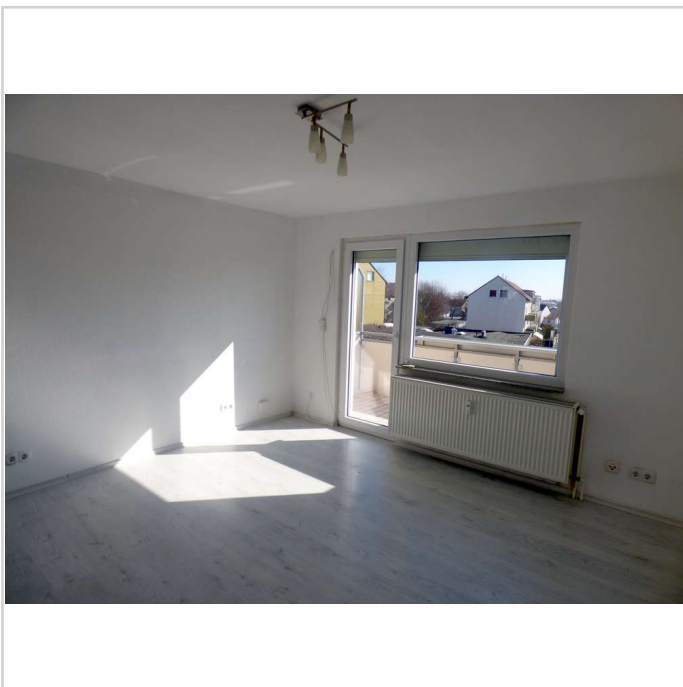
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR



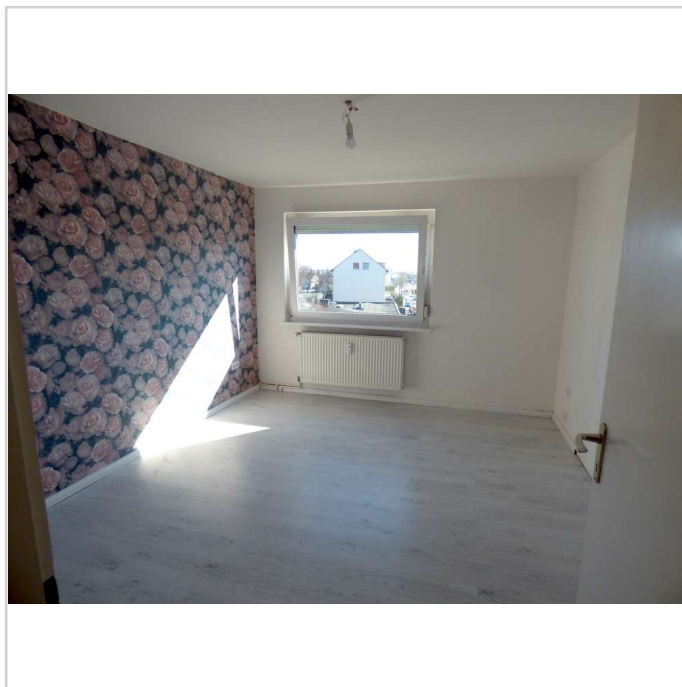
Wohnen



Wohnzimmer



Wohnbereich



Zimmer (2)

## Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon

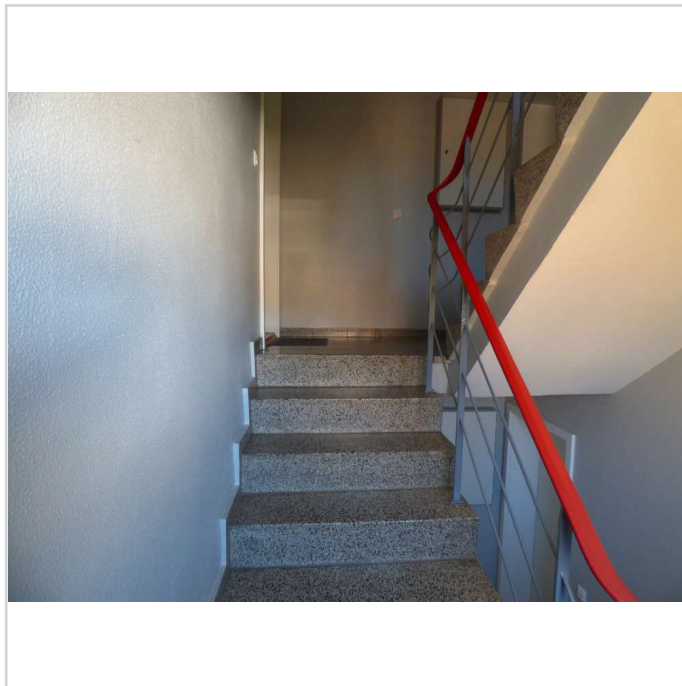


38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR



Zimmer (3)



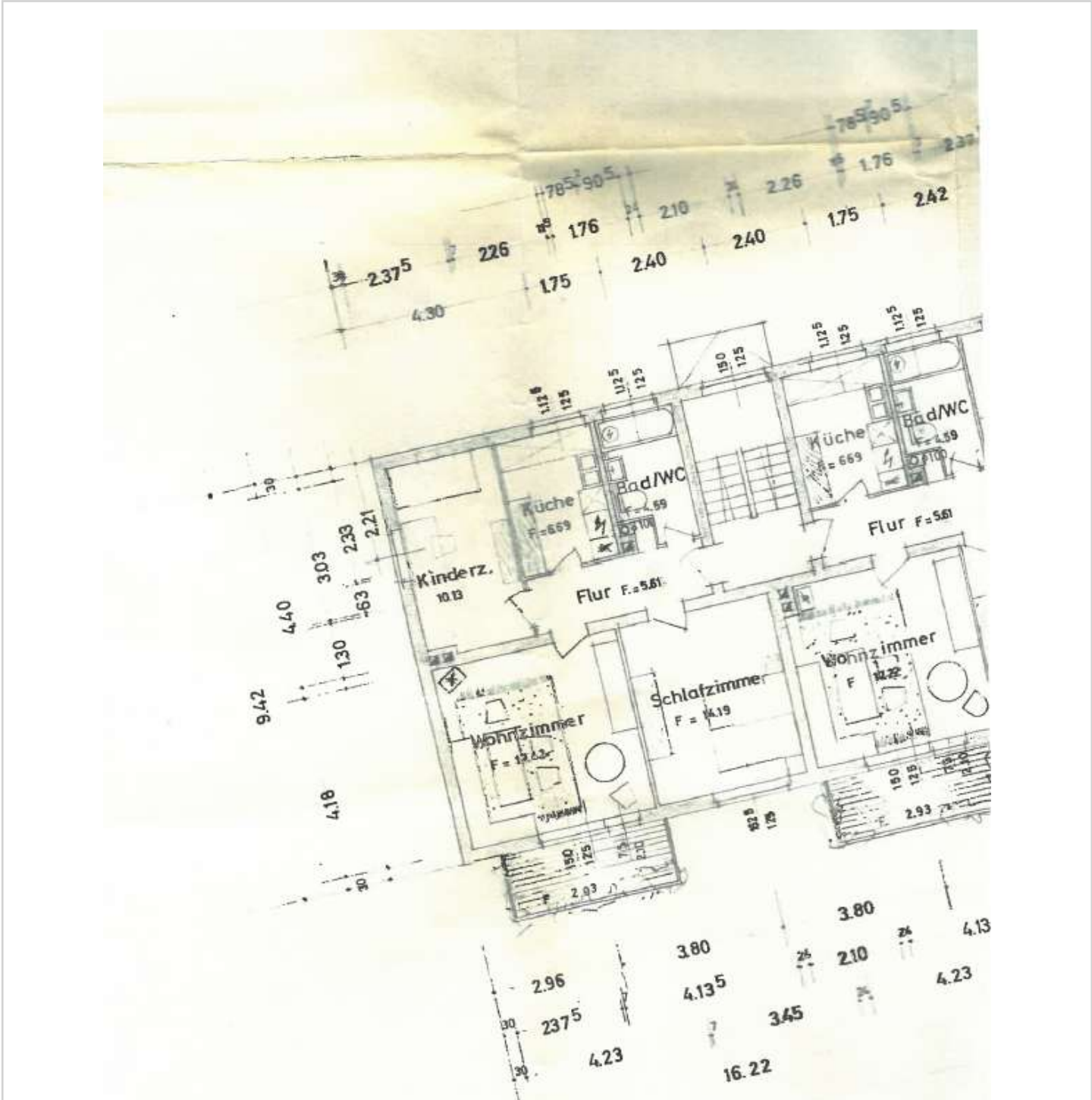
Treppenhaus

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 137.000,00 EUR



Grundriss



## Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit Balkon



38302 Wolfenbüttel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 61,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 137.000,00 EUR

