

Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

# ETW in gemütlicher, dörflicher Wohngegend im Ortsteil Fümmelse

Objektnummer: 25113022



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

KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25113022                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1985                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 110.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 95.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 22.09.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie





Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie





Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie





Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie





Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Die Immobilie





Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Ein erster Eindruck

In dem beschaulichen Vorort von Wolfenbüttel im Ortsteil Fümmelse liegt diese große Dreizimmerwohnung im Dachgeschoß eines sechs-Familienhauses aus dem Jahr 1985.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.

Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Esszimmer und einen von beiden Räumen erreichbaren Balkon in Westausrichtung mit Platz für Tisch und Stühle zum gemütlichen Entspannen in der Abendsonne.

Zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner bieten ein gutes Platzangebot.

Ein separater, abschließbarer Kellerraum für die Dinge, die nicht zum täglichen Gebrauch gehören, ist ebenfalls Teil des Eigentums.

Und zu jeder Wohnung des Hauses gehört ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## Ausstattung und Details

- offener Wohn- und Esszimmerbereich mit Balkonzugang
- zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschbecken, WC
- Flur
- großer Balkon mit Markise
- separater Kellerraum

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt.

Fümmelse ist ein westlich gelegener Ortsteil Wolfenbüttels mit ca. 2700 Einwohnern. Fümmelse liegt am Fümmelsee, der auch als Freibad genutzt wird, jedoch nicht Namensgeber des Ortes ist.

Im Ort befinden sich eine Postfiliale und ein Kiosk für die kleinen Dinge des täglichen Bedarfs.

Ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Baumarkt, Drogerie u.ä. befindet sich in Wolfenbüttel in ca. 3,0 km Entfernung, Bahnhof und Innenstadt Wolfenbüttels liegen 5 km entfernt.

In Fümmelse befindet sich eine Grundschule (ca. 1,8 km), weiterführende Schulen finden sich in Wolfenbüttel. Die Hochschule Ostfalia liegt in ca. 7 km Entfernung.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der bereits erwähnte Fümmelsee mit seinem Bad ist ca. 300 m entfernt.

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, zwischen 35 km und 45 km, sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kürzester Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse – Fämmelse

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25113022 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse – Fümmelse

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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