

Helmstedt

Top-Lage in Herzen von Helmstedt Einmaliges Anwesen im Dornröschenschlaf

CODE DU BIEN: 25123012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.012 m²

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123012
Surface habitable	ca. 280 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 210 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

La propriété



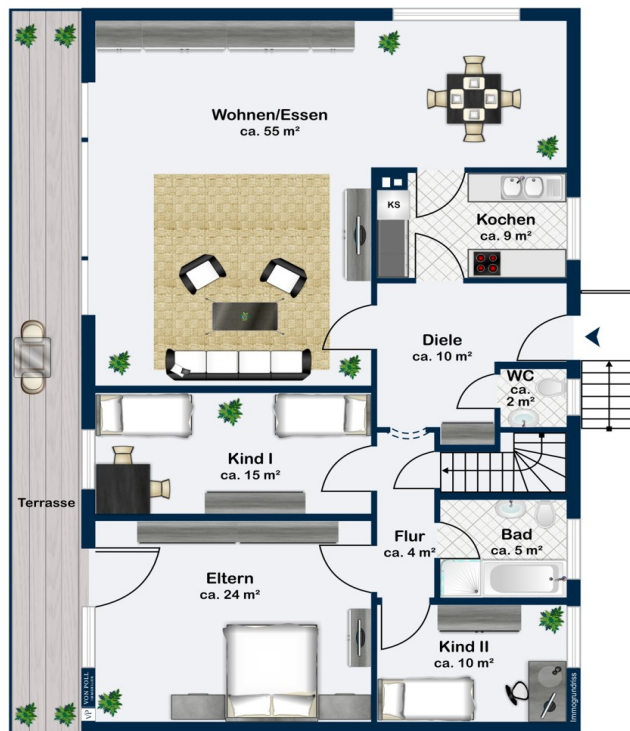
CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

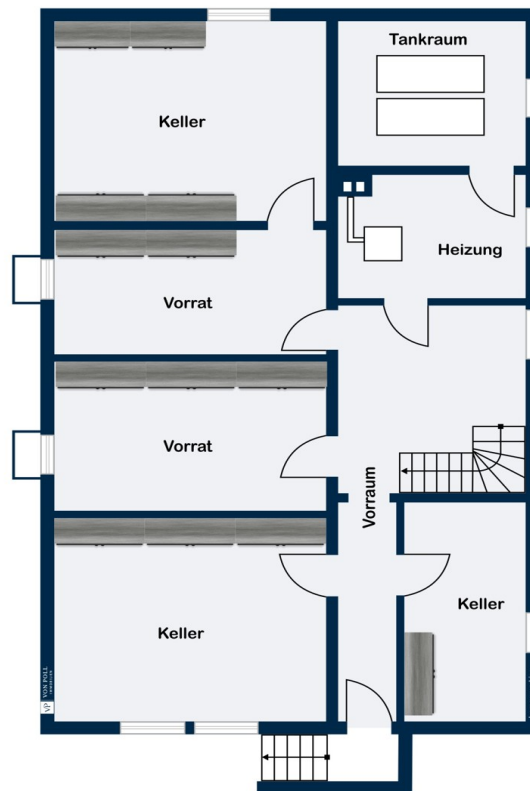
La propriété

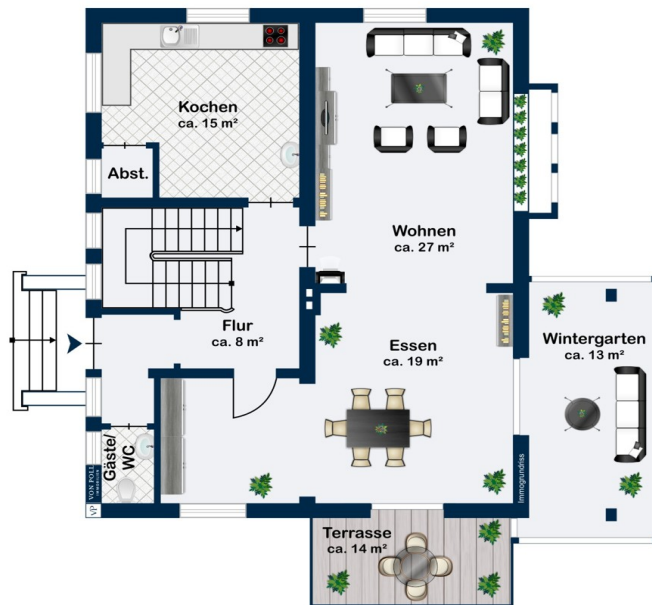


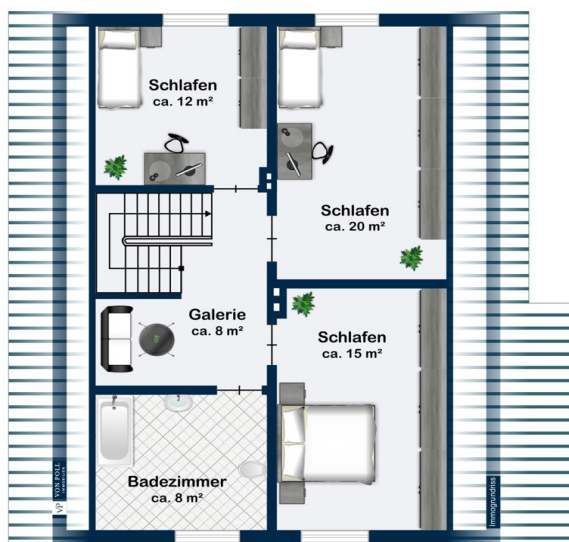
CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

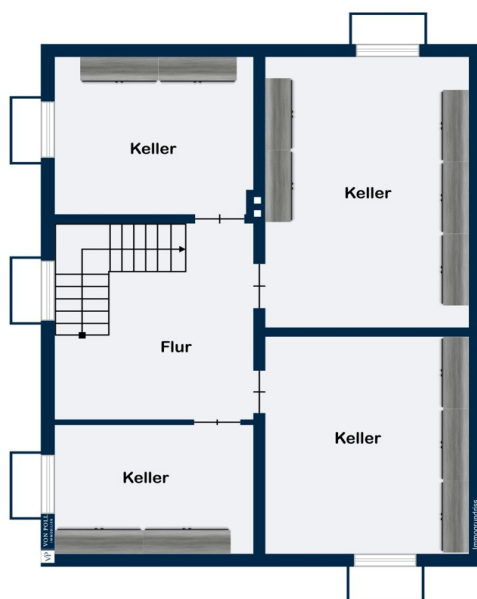
Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Im Herzen von Helmstedt, nur wenige Schritte vom historischen Stadtkern entfernt in einer der begehrtesten Lagen, liegt dieses außergewöhnliche Immobilienangebot: Zwei vollwertige Einfamilienhäuser auf einem weitläufigen Grundstück - eine seltene Gelegenheit in dieser zentralen, ruhigen und zugleich naturnahen Lage am beliebten Langen Wall.

Das Ensemble bietet insgesamt über 280?m² Wohnfläche, ein 2000m² großes Eigentumsgrundstück - und eignet sich ideal für Familien mit generationsübergreifendem Wohnbedarf, für Menschen mit großem Platzanspruch, gute Freunde, die gerne nah beieinander wohnen möchten oder für Investoren mit Weitblick.

Die durchdachte Positionierung der beiden Häuser auf dem Grundstück schafft Privatsphäre und Nähe gleichermaßen für beide Einheiten, während der großzügige Garten und die geschützten Außenbereiche ein hohes Maß an Lebensqualität ermöglichen.

Das Haupthaus verfügt über ca. 146?m² Wohnfläche mit lichtdurchflutetem Wohnbereich, mehreren Schlafzimmern, Küche, Bad, Gäste-WC und Kamin. Das zweite Haus bietet rund 134?m² Wohnfläche auf einer Ebene und eignet sich perfekt als separate Wohneinheit, für die Eltern, Gästehaus oder zur Vermietung. Beide Gebäude sind voll unterkellert, gepflegt und instand gehalten – einziehen oder vermieten ist sofort möglich.

Das Grundstück bietet mit seiner Größe nicht nur viel Freiraum für Gartenliebhaber, Kinder oder ruhige Rückzugsorte, sondern auch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Lage am Langen Wall gilt als eine der begehrtesten in Helmstedt. Die ruhige, grüne Wohnstraße ist geprägt von gewachsener Bebauung, historischen Strukturen und einer entspannten Nachbarschaft. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt, den Bahnhof, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten bequem in wenigen Minuten zu Fuß. Helmstedt selbst, mit rund 25.000 Einwohnern, liegt verkehrsgünstig an der A2 und vereint historisches Flair mit moderner Infrastruktur, ist Universitätsstandort mit langer Geschichte und im Wandel zu einem zukunftsorientierten Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Zwei Häuser, ein großes Grundstück, zahlreiche Möglichkeiten – und das in einer der schönsten Lagen Helmstedts. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie, zur Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten: Dieses Angebot vereint Raum,

Potenzial und Lebensqualität auf einmalige Weise.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Détails des commodités

- + Innenstadtlage und dennoch im Grünen
- + Außergewöhnlich großes Eigentumsgrundstück
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Ein Fertighaus (Baujahr 1973)
- + Ein massiv gebautes Haus (Baujahr 1947), kernsaniert 1998
- + Je Haus ein Badezimmer
- + Je Haus ein Gäste-WC
- + Einbauküche
- + Aussenjalousien
- + Kaminofen
- + Wintergarten
- + Sonnenterrasse
- + Zwei Garage
- + Gartennebengebäude
- + Nebengebäude
- ... u.v.m.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Tout sur l'emplacement

Makrolage

Helmstedt ist mit seinen rund 25.000 Einwohnern eine traditionsreiche Kreisstadt im Osten Niedersachsens. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der A2 zwischen Braunschweig (ca. 36?km) und Magdeburg (ca. 45?km) und bietet damit eine hervorragende Anbindung an wichtige Wirtschaftszentren.

Historisch bekannt als Universitäts- und Hansestadt, verfügt Helmstedt über eine Vielzahl gut erhaltener Fachwerkhäuser, romanischer und barocker Bauwerke sowie über 400 Professorenhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Die Altstadt mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten und die unmittelbare Nähe zum Naturpark Elm-Lappwald bieten eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Mikrolage

Der Wallhof ist eine ruhige Anliegerstraße direkt im Herzen der historischen Altstadt. Geprägt von denkmalgeschützter Bausubstanz und der Nähe zur mittelalterlichen Stadtmauer bietet dieser Standort ein charmantes Wohnumfeld mit historischem Flair. Die zentrale Lage ermöglicht einen direkten Zugang zu erhaltenen Teilen der alten Stadtbefestigung, einschließlich eines Wachturms und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die öffentliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Trotz der Innenstadtlage bietet die Umgebung eine angenehme Ruhe, unterstützt durch verkehrsberuhigte Zonen. Die Nähe zum Lappwald und weiteren Naherholungsgebieten ermöglicht zudem entspannte Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt vereint der Wallhof urbanes Wohnen mit historischem Charme und moderner Infrastruktur – ideal für alle, die das Besondere suchen.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25123012 - 38350 Helmstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com