

# Exposé

## Wohnung in Wolfenbüttel

**Willkommen!**



**Objekt-Nr. OM-419390**

### **Wohnung**

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Niehüser

Karlstr. 22a  
38300 Wolfenbüttel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	217 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.130 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Wohnung verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, eine wunderschöne Küche, die voll ausgestattet ist sowie ein Wohn- und Schlafzimmer.

Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon (Süd/Ost-Ausrichtung). Von hier hat man einen schönen Blick über die Wallanlagen am Stadtgraben.

## Ausstattung

Die Küche verfügt über eine geschmackvolle, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi, Herd mit Ceranfeld sowie Dunstabzugshaube).

Einige Räume sind mit Einbauspots ausgestattet.

Der Fußboden in der Küche ist mit hochwertigen Steinfliesen belegt, die Wohnräume mit einem hellen Parkett.

Das Bad ist mit weißen Fliesen, modernen Objekten ausgestattet und verfügt über eine Duschtrennwand aus Glas. Ein Spiegelschrank über dem Waschbecken ist fest installiert.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Je nach Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz oder eine Garage anzumieten.

Wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Wohnung interessieren und erwarten gern Ihre Kontaktaufnahme. Vielen Dank.

## Lage

Im Zentrum von Wolfenbüttel!

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie:

die Einkaufstraßen Lange Straße und Breite Herzogstraße, Ärzte, Banken,

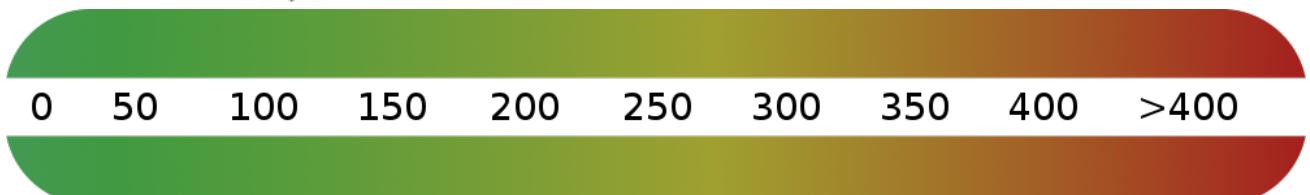
den Stadtgraben, das Schwimmbad sowie das Theater.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	113,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Flur



Ansicht aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



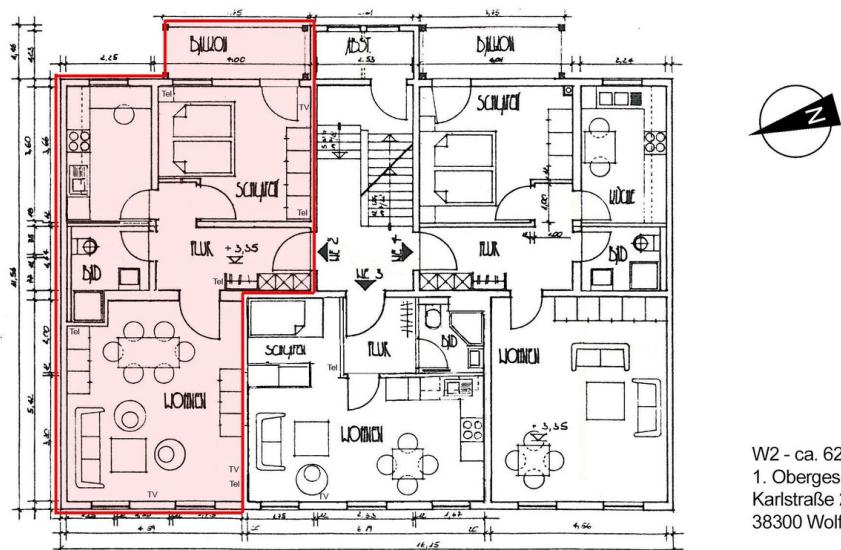
Bad 2



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

Hof mit Garagen



Karlstraße

1. OBERGESCHOSS M: 1:100

Grundriss