

# Exposé

## Wohnung in Wolfenbüttel

**Willkommen in Ihrer neuen Wohnung!**



Objekt-Nr. OM-459931

### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Niehüser

Kleine Kirchstr. 3  
38300 Wolfenbüttel  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1895                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen            | 4                    | Übernahmedatum | 01.09.2026     |
| Zimmer            | 2,00                 | Zustand        | modernisiert   |
| Wohnfläche        | 53,50 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1              |
| Nutzfläche        | 53,50 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger     | Gas                  | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten | 200 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit    | 1.950 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung wurde Ende 2024 mit viel Liebe zum Detail aufwändig saniert und befindet sich in einem Fachwerkhaus im Zentrum von Wolfenbüttel.

Zur 2-Zimmer Wohnung gehört eine Küche, ein Schlaf- und Wohnzimmer sowie ein schönes Bad mit Dusche.

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

Die Metro-Wandfliesen sowie die Unterbauleuchten geben der Küche ein besonderes Flair. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit einem Designbelag (Holzdielenoptik) ausgestattet.

Die Fliesenauswahl im Bad verleiht dem Raum ein modernes und freundliches Ambiente. Der große Badheizkörper sorgt für eine angenehme Raumtemperatur.

Ein schöner Balkon lädt zum Verweilen ein.

Im Keller befindet sich ein Abstellraum sowie der Waschkeller für die Waschmaschine.

Mitte des Jahres 2024 wurde eine komplett neue Heizungsanlage eingebaut.

Hinweis zum Energieausweis:

Der angegebene Verbrauchswert war vor der Sanierung.

Aus diesem Grund wird sich der Energieverbrauch zukünftig reduzieren.

Die neue Außenwanddämmung sorgt zusätzlich für einen reduzierten Energiebedarf.

## Ausstattung

Die Wohnung ist geeignet für ein oder zwei Personen (Paar).

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Auf Wunsch kann je nach Verfügbarkeit eine Garage in näherer Umgebung angemietet werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Vielen Dank.

## Lage

Die Immobilie liegt im Zentrum von Wolfenbüttel.

Fußläufig und innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie den Busbahnhof, Grün- und Parkanlagen, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten (bis 22.00 Uhr).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 138,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



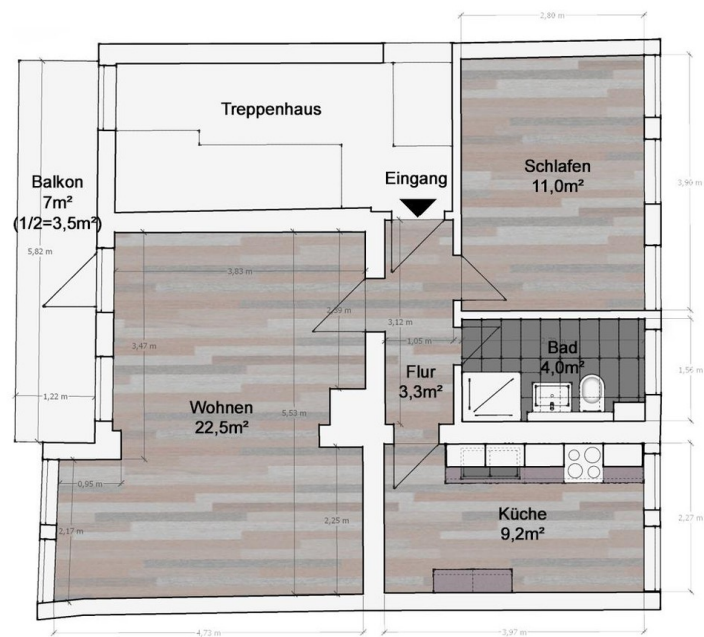
Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Raumhöhen = ca. 2,15m

Objekt: Kleine Kirchstraße 2/3, 38300 Wolfenbüttel

Wohnung 6: 2.Obergeschoss links, ca. 53,5m<sup>2</sup>

Grundriss