



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FM-73863

*Kleinod trifft Gartenlandschaft trifft Wallage!*

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**399.000,00 €**

**Jahresnettomiete**

**5.400,00 €**

**Faktor**

**73,9**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>238,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>233,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2015</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Dielen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>130,5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.11.2023</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Kreisstadt Helmstedt liegt im östlichen Niedersachsen, direkt zwischen den Ausläufern des Höhenzugs Elm sowie dem Lappwald. Etwas mehr als 25.000 Einwohner zählt diese Stadt - welche ursprünglich eine Universitätsstadt war. Davon zeugt zum Beispiel das berühmt-markante Gebäude Juleum, welches im Weserrenaissance-Stil erbaut worden ist.***

***Nördlich von Helmstedt verläuft eine der zentralen Verkehrsachsen von Deutschland, die Autobahn A2. Damit sind Sie verkehrstechnisch optimal angebunden, und erreichen die nächsten Großstädte in weniger als 45 Minuten Fahrtzeit: Braunschweig ca. 36 km, Wolfsburg in ca. 30 km Entfernung oder Magdeburg nach ca. 45 km.***

***Des weiteren verläuft die Bundesstraße B1 durch Helmstedt bzw. an Helmstedt vorbei. Auch Zugverbindungen sind vorhanden mit Verbindungen nach Braunschweig und Magdeburg.***

***Ihr zukünftiger Wohnort liegt direkt am Wall - einer in Helmstedt sehr begehrten und, in diesem Fall, ruhigen Wohnlage! Die Parkanlage "Langer Wall" umschließt im Halbbogen diesen Bereich von Helmstedt. Die Natur direkt vor der Tür einerseits, und andererseits die Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten.***

***Diese und weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Nahverkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof von Helmstedt ist von hier gut erreichbar.***

***Weiterhin bestehen hier vor Ort vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten möglich: Fußball, Leichtathletik, Reitsport, Segelfliegen - und vieles mehr!***

***Die Lage: Ruhig! Die Aussicht: Sonnig! Ihre (Wohn-)Zukunft: kann kommen!  
Vereinbaren Sie gerne ihren individuellen Termin mit uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Hier wollen Sie gerne wohnen! In direkter Wallage - mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten! Dieses Stadthaus mit Charme und besonderen Rückzugsmöglichkeiten sucht Sie - oder Sie! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit auf Tour:**

**Hier am Wall gibt's viel zu entdecken! Im Erdgeschoss verströmen angenehme Farbtöne und warme Materialien (z.B. Dielen), verbunden mit altbautypischen hohen Decken, ein gemütlich-heimeliges Wohnambiente! Passend dazu die Küche im zurückhaltenden Landhausstil, kombiniert mit modernen Geräten. Kochen, Backen, Essen oder einfach "nur" klönen - das ist hier gerne möglich.**

**Der angrenzende Wohnbereich erstreckt sich über optisch getrennte zwei Wohnräume. Viel Platz zum entspannen, Essen in großer Runde oder zum lesen... Des weiteren finden Sie hier ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein Schlafzimmer. Abgerundet wird das Platzangebot durch eine östlich ausgerichtete Loggia.**

**Im 1. Obergeschoss, mit nahezu identischem Zuschnitt, befindet sich eine Wohnmöglichkeit für weitere Familienmitglieder: Küche, Badezimmer, drei Räume sowie Loggia. Oder Sie erschaffen hier in diesem Bereich den kompletten Schlafbereich für Ihre Familie, während im Erdgeschoss die Aufenthalts- und Arbeitsräumlichkeit(en) sich befinden.**

**Das 2. Obergeschoss ist aktuell vermietet. Hier sind weitere ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einer Nettokaltmiete von aktuell 450 €/Monat vermietet - hiermit lassen sich Ihre Nebenkosten decken!**

**Abgerundet wird das Platzangebot durch einen Keller sowie im Nebengebäude befindliche "Weinbar". Hier genießen Sie den Ausblick: Auf den prächtig gestalteten (sowie prämierten) benachbarten Garten und die Grünanlage am Wall!**

**Der prämierte Garten, eine Oase aus Ruheplätzen, Sitzgelegenheiten, Teichen und Obstbäumen ist mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> ebenfalls "dazugehörig" - weil direkt zugänglich. Nutzen Sie die Gelegenheit und erwerben diese Fläche gleich mit!**

**Lassen Sie sich inspirieren, vom Ambiente einfangen oder die Wohnlage genießen! Wie? Am besten bei einem gemeinsamen und individuellen Besichtigungstermin!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Alles im Überblick:**

- Baujahr 1905, kein Denkmal
- umfangreich saniert und modernisiert in 2014-2015 (u.a. Bäder, Fußböden, Elektrik, Wasser, Abwasser)
- drei Wohnebenen
- pro Wohnebene jeweils ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Balkone sowie Terrasse
- "Weinbar" im Hinterhaus
- Gaszentralheizung (2014)
- Tageslichtbäder auf allen Ebenen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Internet und TV: über Kabelanschluss
- Teilweise Rolläden im Erdgeschoss, ansonsten Innenrollos

**Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche sind mit Dielenböden versehen - die Küchen und Badezimmer mit Fliesen. An den Wänden befinden sich teilweise Fliesen (Bäder) oder gestrichen.**

**Der prämierte Garten, mit einer Fläche von ca. 1.323m<sup>2</sup>, ist ebenfalls zum Verkauf stehend. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich diese Oase zu sichern: Für nur 15.000 € zusätzlich.**

**Ein Hinterhaus rundet das Platzangebot ab; dieses ist ein gemütlicher Sitz- und Aufenthaltsraum um schöne Stunden im Kreis mit Freunden zu verbringen.**

**Entdecken Sie neue Einblicke, Ausblicke oder Weitblicke! Hören Sie: Ruhe! Genießen Sie: Ruhe!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Nehmen Sie Ihre (Wohn- und Anlage-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern!***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.***

***Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:***

***Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249, [fabian.mannecke@falcimmo.de](mailto:fabian.mannecke@falcimmo.de)***

***Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, [joanna.mannecke@falcimmo.de](mailto:joanna.mannecke@falcimmo.de)***

***Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, [braunschweig@falcimmo.de](mailto:braunschweig@falcimmo.de)***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:  
Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

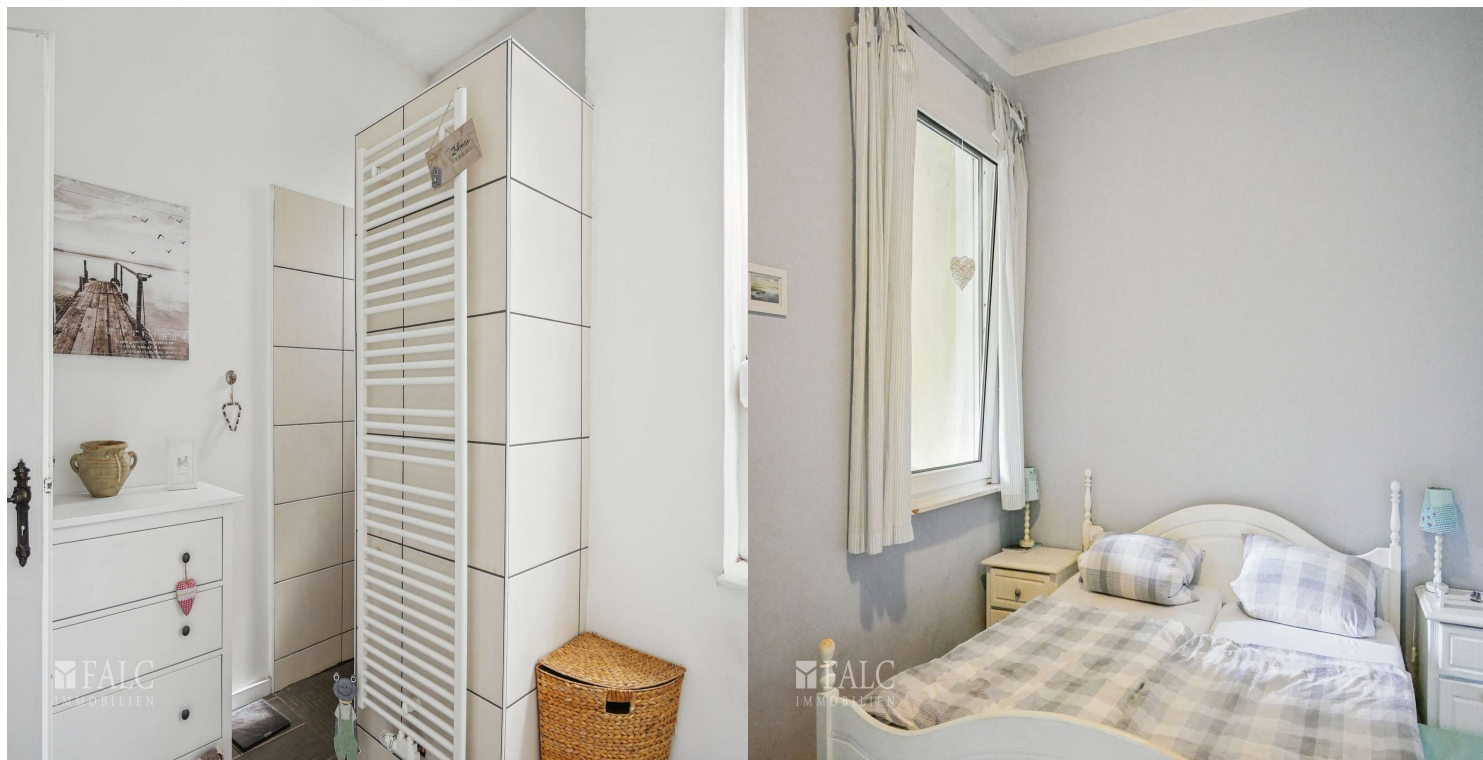
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)