

Wolfsburg / Nordsteimke

# Bungalow im Dornröschenschlaf Top-Lage mit Eigentumsgrundstück

Objektnummer: 25123028



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 525 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25123028                  |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 259.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Bungalow                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Nutzfläche                 | ca. 58 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 342.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.06.2032     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

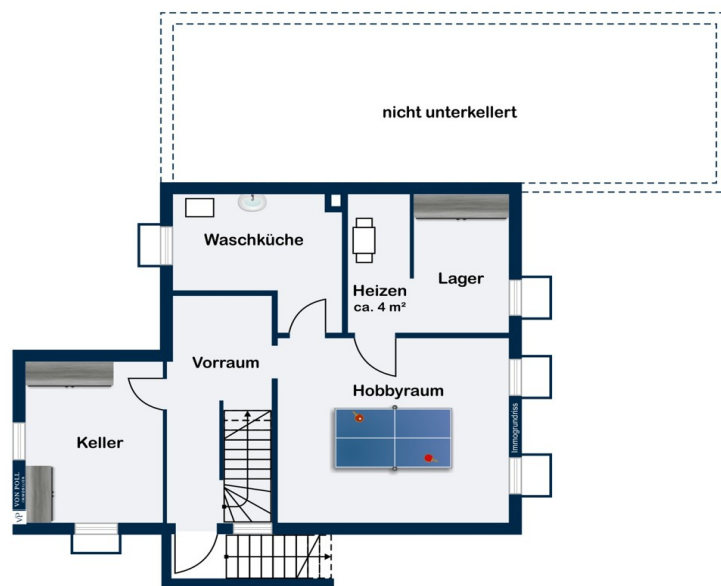
## Die Immobilie



Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft liegt dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1972 auf einem sonnigen Eigentumsgrundstück von 585m<sup>2</sup>. Ein Ort voller Möglichkeiten – für Menschen, die das Besondere suchen und sich den Traum vom ganz persönlichen Zuhause erfüllen möchten.

Ob als Rückzugsort für den wohlverdienten Ruhestand oder als liebevoller Familienmittelpunkt für die ersten gemeinsamen Jahre – dieser massiv gebaute Bungalow mit seinen ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die perfekte Grundlage. Alles spielt sich auf einer Ebene ab – praktisch, barrierearm und bequem. Der großzügige Garten rund ums Haus lädt zum Feiern, Spielen oder einfach Genießen ein.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Ausreichend Stauraum finden Sie im Kellergeschoss vor.

Das Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden, mit Ideen und Tatkraft. Genau darin liegt die Chance: Sie gestalten alles nach Ihren Wünschen. Ob modernes Raumkonzept oder liebevolle Details – Sie entscheiden, was Ihnen wichtig ist. Es ist der ideale Ort für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern selbst gestalten möchten.

Die Lage in Nordsteimke ist ruhig und angenehm – fernab vom Trubel und doch mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind alle schnell und fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Hier leben Sie in einer Umgebung, die zentral gut angebunden ist und dennoch Geborgenheit schenkt – sei es in einem neuen Lebensabschnitt oder als junger Familienstart.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie Wurzeln schlagen oder zur Ruhe kommen möchten – dann müssen Sie diesen Bungalow kennenlernen.

**Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Alles zum Standort

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreicht man schon nach 7km.

Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt.

Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Zwei Bushaltestellen befinden sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 342.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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