

Wolfsburg

Schmuckstück in Top-Lage Großzügiges Familienhaus auf Eigentumsgrundstück mit Vollkeller

Property ID: 25123018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 660 m²

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

At a glance

Property ID	25123018
Living Space	ca. 164 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.12.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property



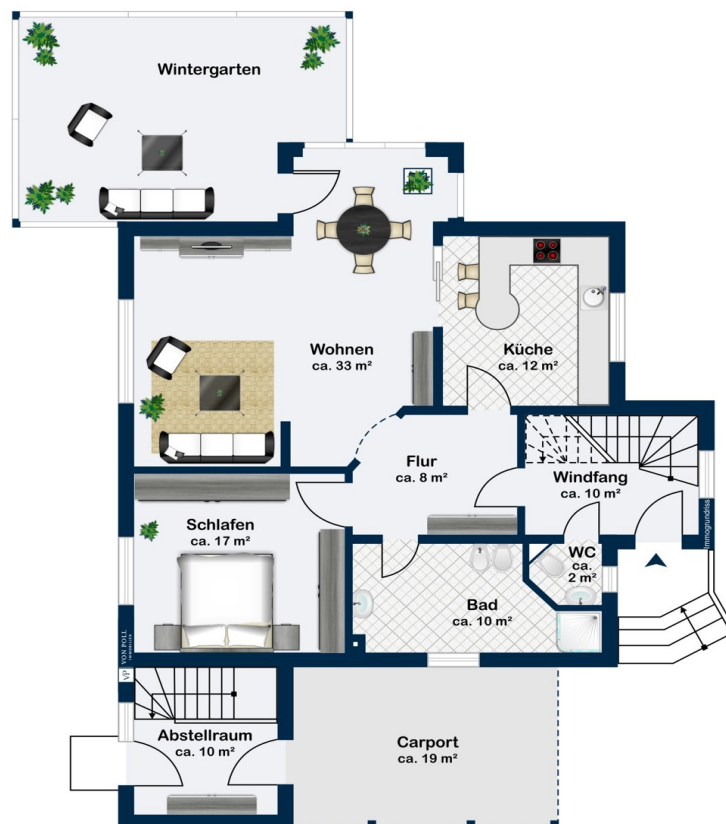
Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

The property

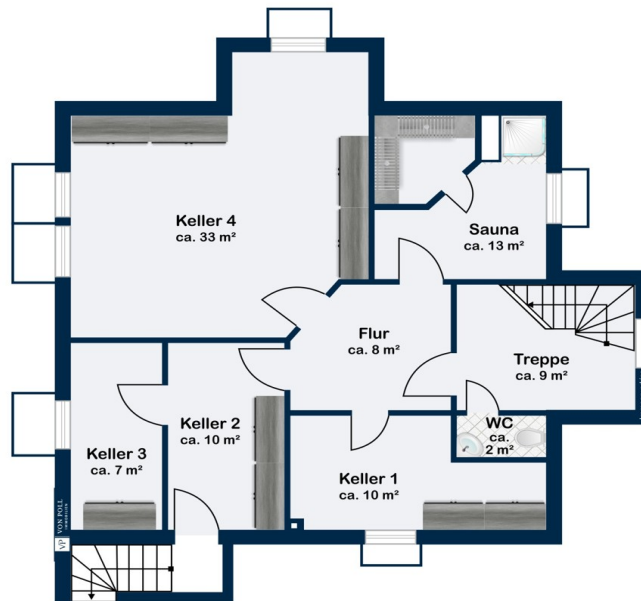


Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 2000 erbaut wurde, lässt mit einer Wohnfläche von über 160 m², einem Vollkeller mit Wohnraumqualität und einer Grundstücksfläche von ca. 660 m² keine Wünsche offen. Das Gebäude besticht durch seine Großzügigkeit, seine durchdachte Raumaufteilung und seine gehobene Ausstattung, die für ein wohliges Wohnambiente sorgt. Das sehr gepflegte Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für persönliche Entfaltung bieten. Die zwei Badezimmer sind modern ausgestattet und schaffen einen funktionalen und angenehmen Rückzugsort. Für Gäste steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der in die moderne, offene Küche übergeht und über einen direkten Zugang zum Wintergarten mit Urlaubsfeeling verfügt. Der große, gepflegte Garten bietet Ihnen und Ihren Lieben ausreichend Platz zum Feiern, Spielen und Verweilen. Durch die Feldrandlage ist ein hohes Maß an Privatsphäre gegeben. Der geflieste und beheizte Vollkeller bietet Ihnen neben ausreichend Stauraum auch die Möglichkeit Ihren Hobbys nachzugehen, den Keller zu Arbeitszwecken zu nutzen oder einfach mit Freunden und der Familie zu feiern. Die Sauna finden Sie ebenfalls im Kellergeschoss vor. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Die tolle Lage des Grundstücks bietet eine sehr gute Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und an öffentliche Verkehrsmittel. Diese Immobilie ist aufgrund ihrer soliden und gehobenen Bauweise und Ausstattung sowohl für Familien, die ein komfortables und geräumiges Zuhause suchen, als auch für Paare mit Raumbedarf interessant. Ein Besichtigungstermin ermöglicht es Ihnen, sich selbst ein Bild von den attraktiven Wohnmöglichkeiten zu machen, die dieses Haus zu bieten hat, und sich von der Wohlfühlatmosphäre und der Lage zu überzeugen.

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

Details of amenities

- + Ortsrandlage
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Eigentumsgrundstück
- + Fünf Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Zwei Vollbadezimmer
- + Separates Gäste-WC
- + Fußbodenheizung
- + Wintergarten
- + Vollkeller
- + Sauna
- + Carport
- + Gartenhaus
- ... u.v.m.

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

All about the location

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, 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.

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 72.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25123018 - 38446 Wolfsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28 Wolfsburg
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com