Wolfsburg / Fallersleben

Top-Lage in Wolfsburg Exklusives Einfamilienhaus im Split-Level-Stil – Wohnen auf höchstem Niveau

VP azonosító: 25123031

VÉTELÁR: 498.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 245 m^2 • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 596 m^2

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Áttekintés

VP azonosító	25123031
Hasznos lakótér	ca. 245 m²
Szobák	7
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.03.2035
Energiaforrás	Távf?tés

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	93.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

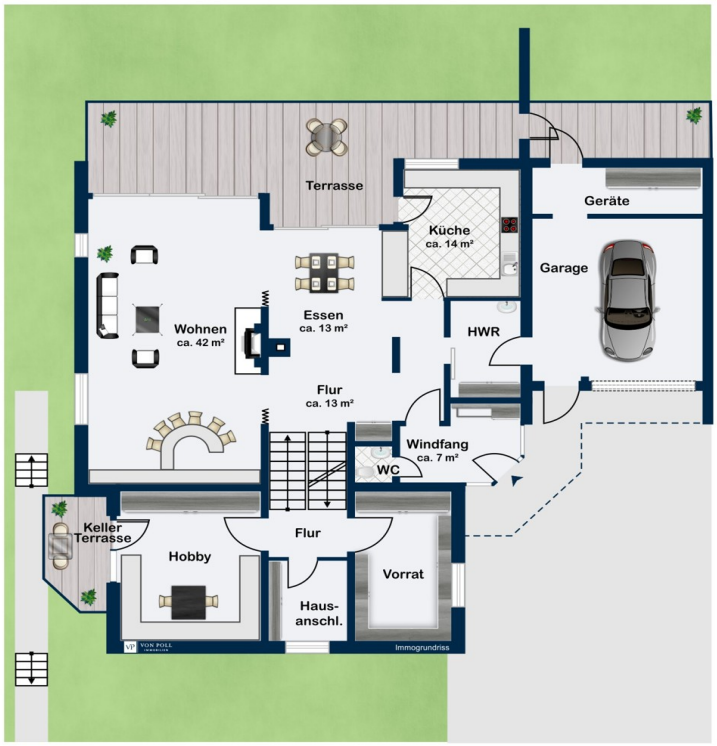
Az ingatlan

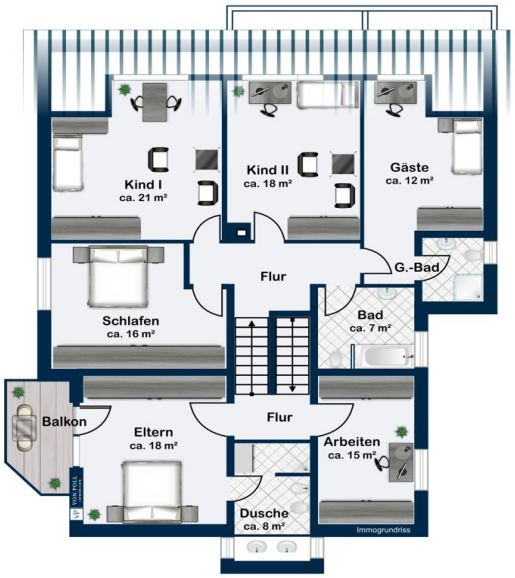
VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az elso benyomás

Wilkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Einfamilienhaus in Wolfsburg-Fallersleben vereint architektonische Raffinesse, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Lage zu einem besonderen Wohnerlebnis. Die Split-Level-Bauweise schafft individuelle Lebensbereiche, ohne den offenen Charakter des Hauses zu unterbrechen. Die minimalen Niveauunterschiede erzeugen ein spannendes Raumgefühl und bieten zugleich tolle Rückzugsmöglichkeiten auf jeder Ebene. Herzstück des Architektenhauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, offenem Kamin und direktem Zugang zur Sonnenterrasse. Fünf großzügige Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer bieten höchsten Komfort und ermöglichen viel Privatsphäre – ideal für Familien, Gäste oder das Arbeiten im Home-Office. Zwei der großzügig geschnittenen Schlafzimmer verfügen jeweils über ein eigenes en Suite Bad – ein seltener Komfort, der sowohl Privatsphäre als auch Alltagserleichterung bietet. Darüber hinaus stehen Ihnen ein weiteres Vollbad und ein separates WC für Ihre Gäste zur Verfügung. Der liebevoll gestaltete Garten mit großer Terrasse verfügt über einen malerischen Ausblick und bietet Raum für Erholung, gesellige Stunden oder spielende Kinder – ein echtes Paradies direkt vor der Tür. Die Ausrichtung des Hauses sorgt dabei für viel Sonne und Privatsphäre. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein privates Erbpachtgrundstück, das vom Erbpachtgeber auch sofort erworben werden kann. Der Preis beträgt für das Grundstück 180.000€. Der Erbapchtvertrag läuft bis zum Jahr 2080, der jährlich zu entrichtende Erbpachtzins beträgt aktuell 1.973€. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Abstellplatz am Haus bereit. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Wolfsburg-Fallersleben, einem der beliebtesten Stadtteile mit historischer Altstadt, umfassender Infrastruktur, Schulen, Kitas und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Dieses exklusive Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen. Die verbauten hochwertigen Materialien, die Großzügigkeit, die lichtdurchfluteten Räume und der malerische Ausblick machen das Haus zu etwas Einmaligem. Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen.

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Részletes felszereltség

+ Ortsrandlage
+ Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
+ Split-Level
+ Sechs Schlafzimmer
+ Zwei Badezimmer en Suite
+ Badezimmer
+ Separates Gäste-WC
+ Einbauküche
+ Fußbodenheizung
+ Aussenjalousien
+ Offener Kamin
+ Sonnenterrasse
+ Balkon
+ Keller
+ Souterrain-Terrasse
+ Garage

... u.v.m. ....

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Minden a helyszínr?l

Der Stadtteil Fallersleben zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Wolfsburg. Mit seiner charmanten Altstadt, einer ausgezeichneten Infrastruktur, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe verbindet dieser Standort urbanes Leben mit ruhigem, naturnahem Wohnen. Die Anbindung an die Innenstadt Wolfsburgs, 7km, sowie an die Autobahn A39, 4km, und das VW-Werk, 5km, ist optimal.

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 25123031 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com