

Wolfsburg / Alt Wolfsburg

# MODERNES WOHNEN AM SCHLOSS WOLFSBURG - NEUWERTIGE, EXKLUSIVE ERDGESCHOSSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGE

Objektnummer: 25123061



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

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25123061</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>459.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 139 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>5.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.10.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Die Immobilie



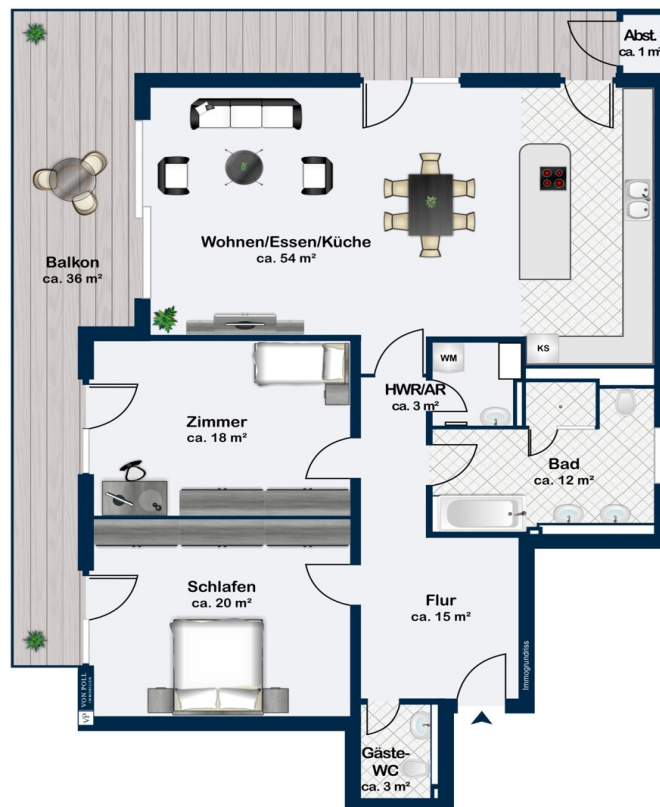
Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## 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: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Diese beeindruckende Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2016 vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine begehrte Lage nahe der Wolfsburger City sowie dem historischen Schloss Wolfsburg.**

**Mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder jungen Familien ein ideales Zuhause - hell, großzügig und sofort bezugsbereit.**

**Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, energieeffizienten Gebäudes der Energieeffizienzklasse A+.**

**Durch die 100%-tige Versorgung mit erneuerbaren Energien für Heizung- und Brauchwassererwärmung und die dachintegrierte Photovoltaikanlagen wird nicht nur der Strombedarf der Haushalte gedeckt, sondern auch Überschüsse in das öffentliche Netz eingespeist (die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt über die Hausverwaltung). Die Wohnnebenkosten sind dadurch auf ein Minimum reduziert.**

**Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchflutete Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu der großen und überdachten Terrasse.**

**Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Das stilvolle Masterbad verfügt sowohl über eine komfortable Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, einen HWR und ein separates Gäste-WC.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Fahrstuhl, der die Etage bequem erreichbar macht, runden das Angebot ab.**

**Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und moderner Architektur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot!**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Ausstattung und Details**

- + **Zentrale Lage nahe der City & dem Schloss Wolfsburg**
  - + **Baujahr 2016, neuwertig**
  - + **Sofort einzugsbereit**
  - + **Energieeffiziente Bauweise (A+)**
  - + **Heiz- und Stromkosten im Wohngeld bereits enthalten**
  - + **Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster**
  - + **Echtholzparkett**
  - + **Erdgeschosswohnung mit großer überdachter Terrasse**
  - + **Abstellraum auf der Terrasse**
  - + **Moderne Einbauküche mit Kochinsel**
  - + **Modernes Masterbad mit Badewanne & Dusche**
  - + **Zusätzliches Gäste-WC**
  - + **Fahrstuhl**
  - + **Privater Kellerraum**
  - + **Tiefgaragenstellplatz**
- ...u.v.m. ...**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung liegt in Alt-Wolfsburg, nur ca. 3 Min. zu Fuß vom historischen Schloss Wolfsburg entfernt - und damit mittendrin in einem der ältesten und lebendigsten Stadtquartiere von Wolfsburg.**

**Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Cafés und Gastronomie erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.**

**Ebenso sind eine KiTa und eine Grundschule leicht fußläufig zu erreichen.**

**Bis zur Wolfsburger Innenstadt und dem Bahnhof sind es nur 3km.**

**Eine Buslinie steuert die Wolfsburger Innenstadt im 15Min- Rhythmus an.**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 12.10.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 5.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A+.**

**Objektnummer: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **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)**