

Wolfsburg / Fallersleben

SELTENE GELEGENHEIT - FAMILIENHAUS IM HERZEN VON FALLERSLEBEN

Objektnummer: 26123014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26123014 | Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 160 m ² | Haus | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 5 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 4 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Badezimmer | 2 | | |
| Baujahr | 1985 | | |
| Stellplatz | 1 x Garage | | |

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 160.60 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 16.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | F |
| | | Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



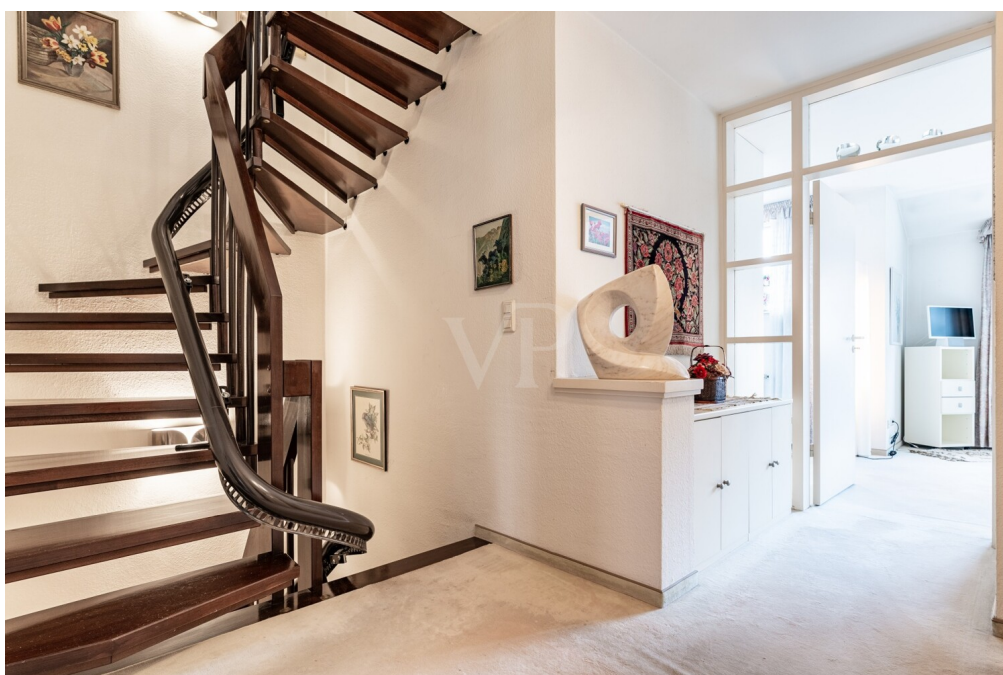
Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie



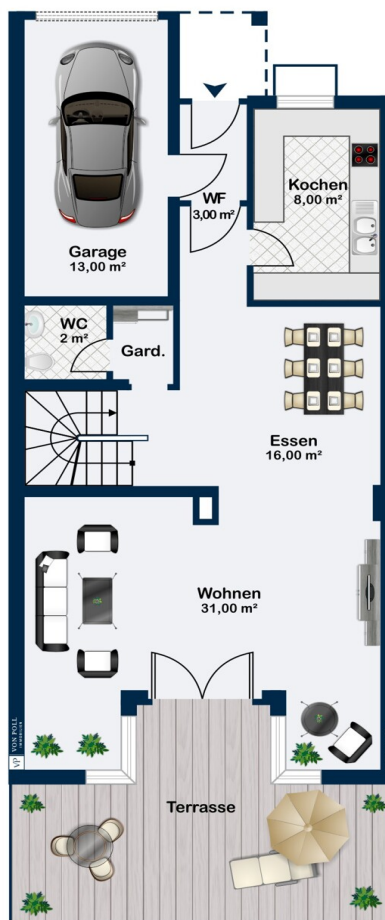
Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

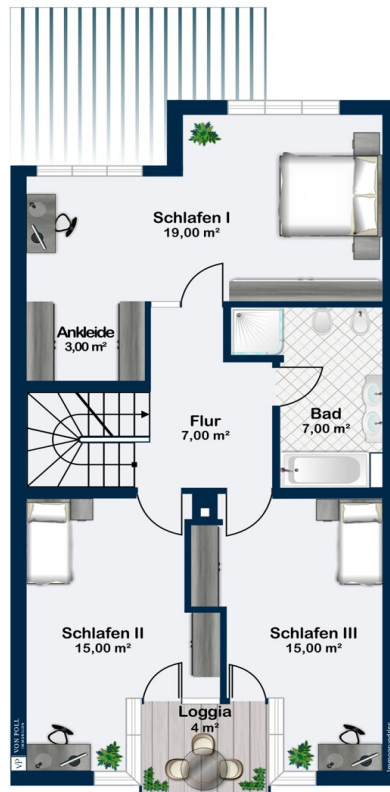
Die Immobilie

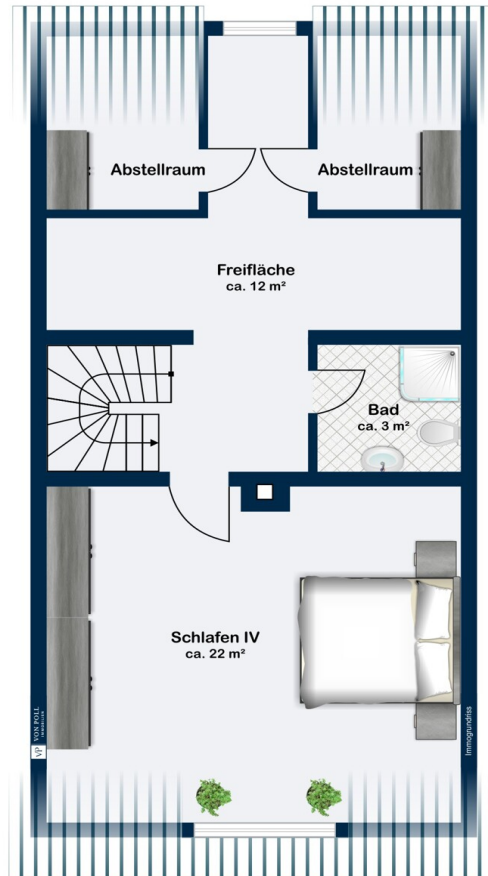


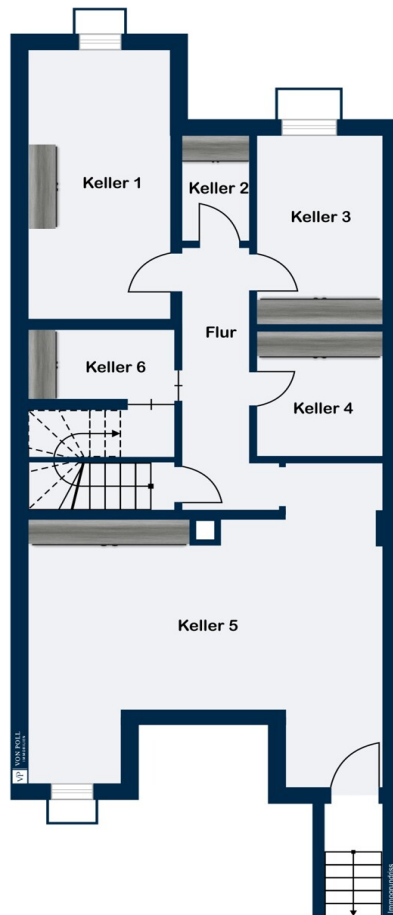
Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihren neuen Zuhause!

Eine solche Lage ist kaum zu finden: Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich direkt in Fallersleben - unmittelbar an der Fußgängerzone. Zentraler kann man kaum wohnen und dennoch die Vorzüge eines eigenen Hauses genießen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Lebensgefühl mit Privatsphäre verbinden möchten.

Auf einem ca. 230 m² großen Eigentumsgrundstück bietet das Haus rund 160 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die solide, hochwertige Bauweise sowie der sehr gepflegte Zustand bilden eine hervorragende Grundlage für ein langfristig wertbeständiges Zuhause.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses; hier finden alle Platz. Weiterhin können Ihnen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung stehen - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch bei größerem Platzbedarf ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet somit Potenzial für individuelle Modernisierungen - perfekt für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ausstattung und Details

- + **Zentrale und dennoch ruhige Lage in Fallersleben**
- + **Hochwertige, solide Bauweise**
- + **Einbauküche**
- + **Zwei Vollbäder**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Terrasse**
- + **Balkon**
- + **Vollkeller**
- + **Garten**
- + **Garage**
- ... **u.v.m.**

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Alles zum Standort

Die Lage zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen, da sie eine ideale Verbindung aus zentralem Leben und angenehmer Wohnqualität bietet. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt und Fußgängerzone von Fallersleben ermöglicht es, sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs bequem fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung und verleihen dem Standort ein lebendiges und zugleich charmantes Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in fußläufigen Entfernungen. Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Wolfsburger Innenstadt, das VW-Werk und die Autobahnauffahrt zur A39 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com