

Wolfsburg / Nordsteimke

ZWEI WOHNHEITEN PLUS BUNGALOW MIT GARTEN UND POOL

Objektnummer: 26123063



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.258 m²

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Auf einen Blick

Objektnummer	26123063
Wohnfläche	ca. 328 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1956
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.07.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	200.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Die Immobilie



Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Die Immobilie



Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Die Immobilie



Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Die Immobilie



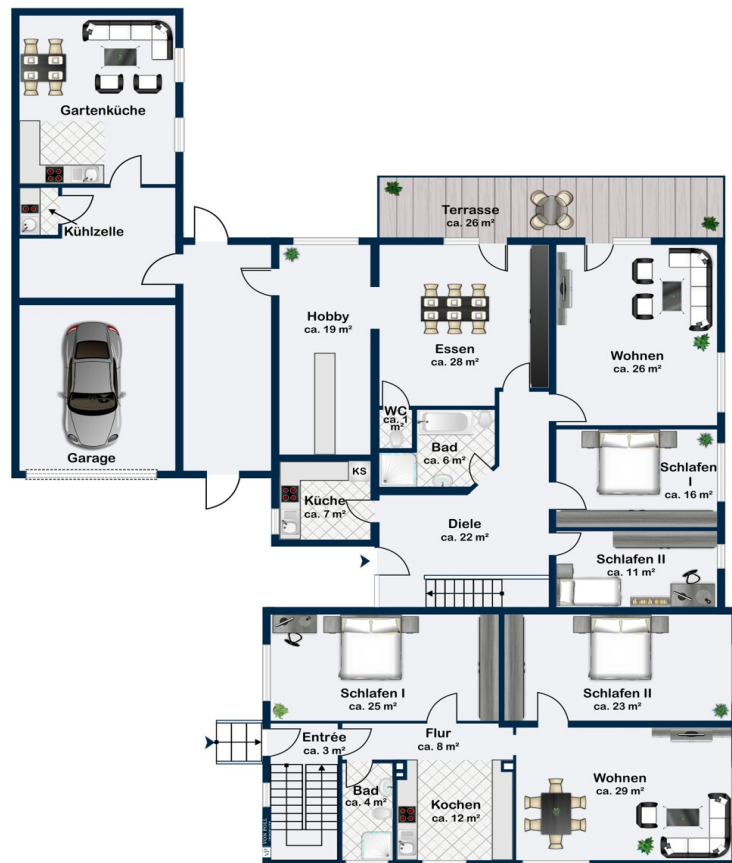
Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

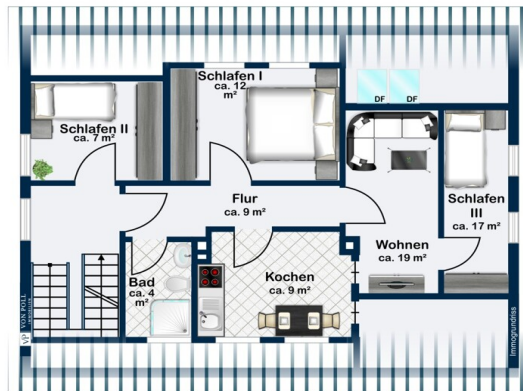
Die Immobilie

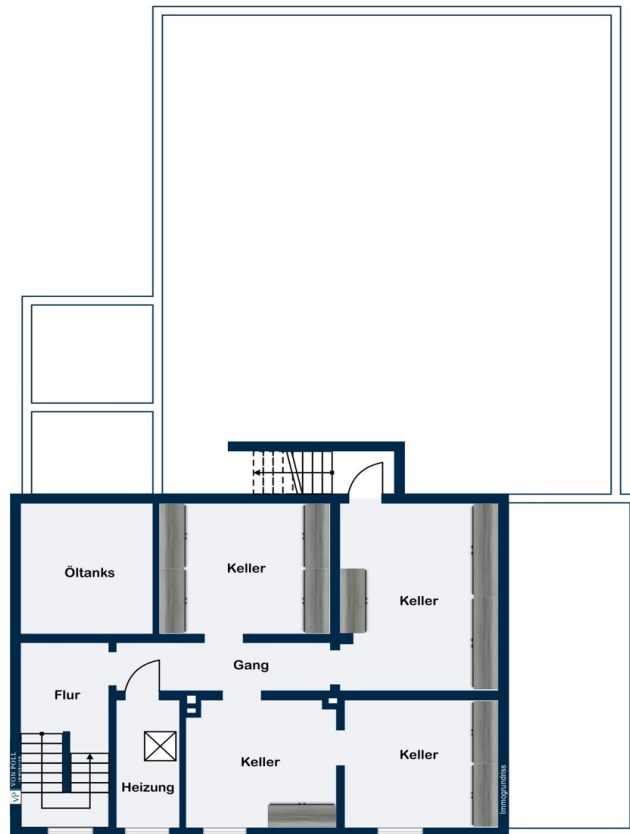


Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1956 bietet drei vollständig getrennte Wohneinheiten: ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen sowie einen angebauten Bungalow mit eigenem Eingang, Garten und Poolbereich.

Das Ensemble eignet sich somit ideal

...wenn Sie es zum Teil selbst bewohnen und sich durch Vermietung Ihre Finanzierung verbessern möchten

....für Wohnen mit mehreren Generationen

....oder komplett als reine Kapitalanlage.

Die Wohnflächen betragen 101 Quadratmeter im Erdgeschoss und 77 Quadratmeter im Obergeschoss des Zweifamilienhauses, sowie großzügige 162 Quadratmeter im Bungalow. Die Fassade wurde nachträglich gedämmt und lässt sich anhand der Ausführung in die neunziger oder frühen zweitausender Jahre einordnen.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst zwei großzügige Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung im oberen Wohnbereich bietet drei Zimmer, bestehend aus einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern, sowie einer Küche und einem Bad; ebenfalls mit Fenster. Beide Wohneinheiten sind voneinander getrennt und eigenständig nutzbar. Bäder und Fenster wurden im Laufe der neunziger Jahre modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Der separate Bungalow bildet die dritte Wohneinheit. Er verfügt über einen eigenen Zugang, einen abgegrenzten Gartenbereich und einen im Boden eingelassenen Pool, der aktuell sanierungsbedürftig ist. Im Bungalow wurden Modernisierungen im Laufe der neunziger Jahre vorgenommen, wodurch ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild entsteht.

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Ausstattung und Details

- + Begehrte Lage in Nordsteimke
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Zweifamilienhaus Erdgeschoss: 101?m², 3-Zimmer WE
- + Zweifamilienhaus Obergeschoss: 77?m², 4-Zimmer WE
- + Anbau-Bungalow: 162?m², mit eigenem Zugang
- + Exklusiver Gartenbereich für den Bungalow
- + Im Boden eingelassener Pool (sanierungsbedürftig)
- + Gartenteich
- + Helle Einbauküche mit viel Stauraum
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Wohnzimmer mit großer Fensterfront und dekorativer Holzdecke
- + Gepflegte Putzfassade in Cremefarben
- + Fassade mit nachträglicher Dämmung, aus den neunziger oder frühen zweitausender Jahren
- + Satteldach mit dunkler Dacheindeckung
- + Überdachte Terrasse
- + Großzügiger, gepflegter Garten
- + Nebenräume und Gartenküche
- + Garage
- + Keller mit mehreren Nutzräumen
- + Zentrale Ölheizung
- + Solide Ausstattung mittlerer Qualität
- + 4 PKW-Stellplätze
- ... u.v.m. ...

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Alles zum Standort

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Wolfsburg und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Wolfsburg zählt zu den wirtschaftsstarken Städten Niedersachsens und bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten.

Dank der guten Anbindung an die Bundesautobahn A39 sowie die umliegenden Bundesstraßen sind auch die Städte Braunschweig, Gifhorn und Helmstedt bequem erreichbar. Der Wolfsburger Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss gewährleistet zudem eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Erholungswert und bieten beste Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Wolfsburger Innenstadt macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit schätzen.

Objektnummer: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26123063 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com