

Wolfsburg

# JUWEL INMITTEN VON WOB - MODERNISIERTES DHH AUF GROßEM EIGENTUMSGRUNDSTÜCK

**Objektnummer: 26123011**



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 851 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

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

Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26123011	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1952		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	69.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



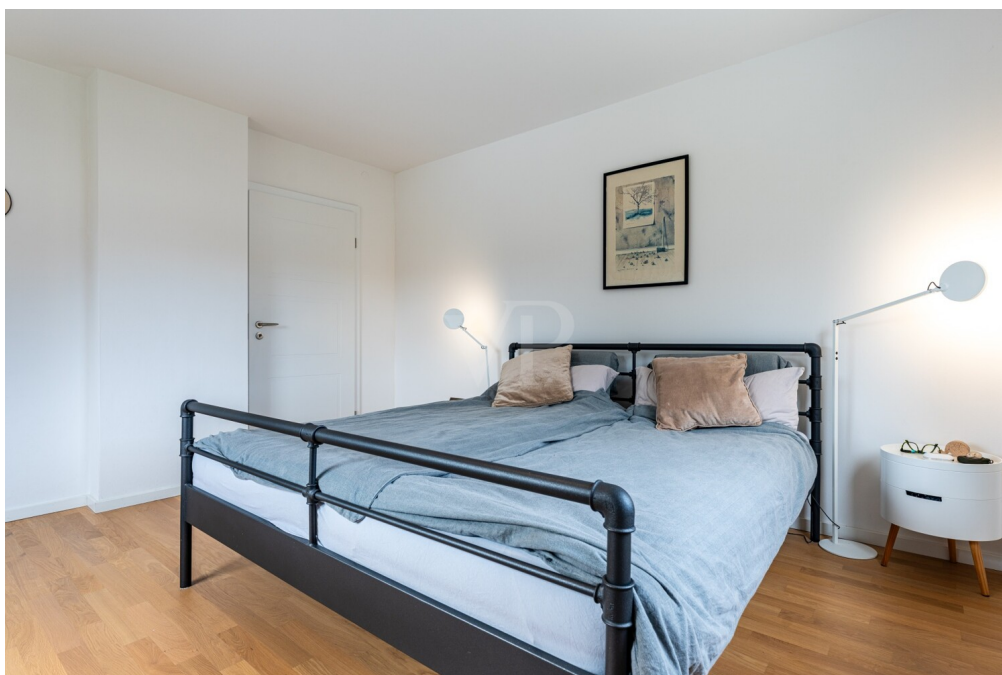
Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Die Immobilie



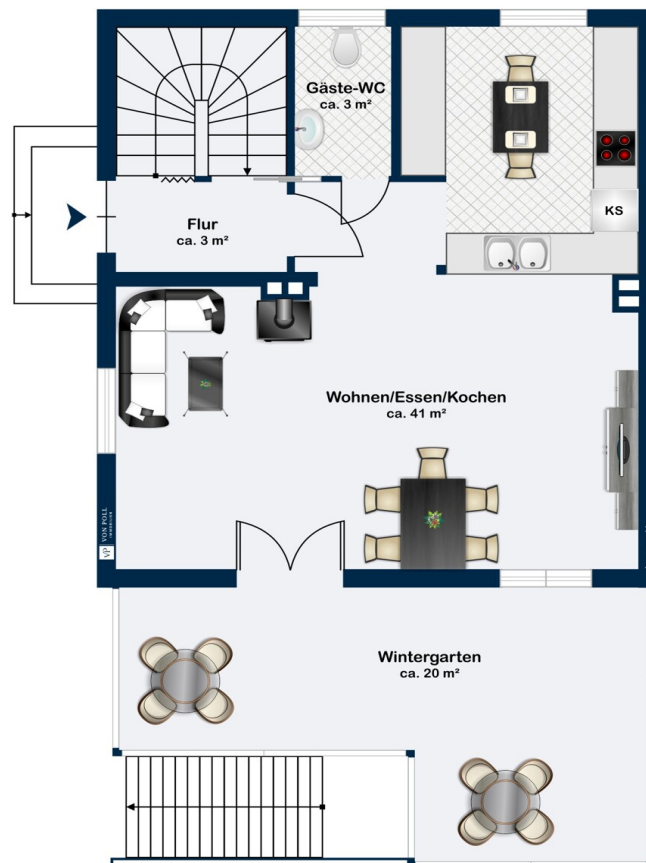
Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

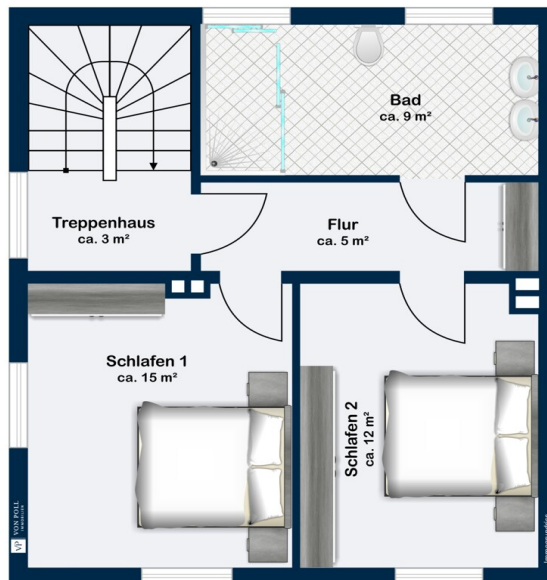
## Die Immobilie

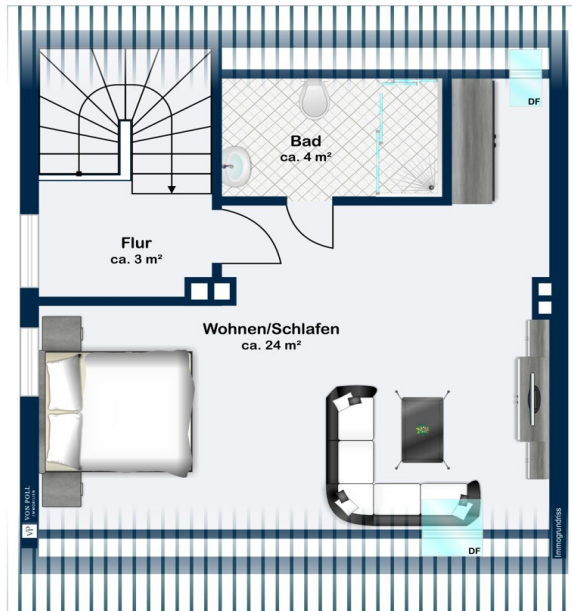


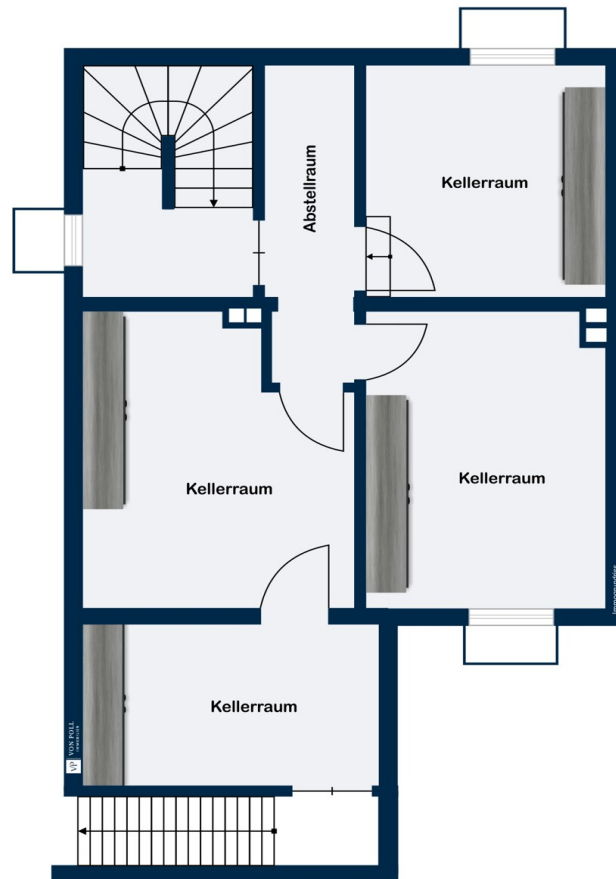
Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## 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: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen Geschichten, strahlen Wärme aus und geben sofort das Gefühl, angekommen zu sein.

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 ist genau so ein Ort. Auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Zuge umfassender Modernisierungen wurde die Immobilie mit viel Liebe, Sorgfalt und Gespür für Qualität auf einen zeitgemäßen Stand gebracht - ohne dabei vollständig ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Schon beim Betreten spürt man die wohlige und einladende Atmosphäre: helle Räume, eine durchdachte, moderne Aufteilung und ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Wertigkeit und Großzügigkeit vereint.

Zwei stilvolle Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und machen das Haus ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Kochbereich mit angrenzendem Wintergarten - ein Ort, an dem die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen. Ob beim morgendlichen Kaffee in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages: Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit Ihren ganz persönlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Das sehr gepflegte Eigentumsgrundstück unterstreicht den besonderen und einzigartigen Charme dieser Immobilie. Liebevoll angelegt, bietet es Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen – eine kleine Oase direkt vor der eigenen Haustür; und das mitten in der Stadt.

Auch funktional überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Ein Vollkeller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - von Stauraum bis Hobbybereich.

Die Garage und zwei Freiplätze direkt vor der Haustür runden das Angebot komfortabel ab.

Ein Haus mit Seele - perfekt für alle, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

**Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Ausstattung und Details

- + Sehr zentrale und dennoch ruhige Lage in Wolfsburg
- + Großes gepflegtes Eigentumsgrundstück, allseitig umschlossen
- + Zwei Voll-Bäder
- + Gäste-WC
- + Moderne Einbauküche
- + Echtholzparkett
- + Außenjalousien
- + Wintergarten
- + Voll unterkellert
- + Außenterrasse
- + Garage
- + Werkstatt
- + Doppelgartenhaus
- + Grundwasserbrunnen, Gartenbewässerung
- ... u.v.m. ...

### Modernisierungen

- + 2024 Umzäunung
- + 2023 Garagendach und Umrandung
- + 2023 Eingangstreppe, Vordächer
- + 2022 Doppelgartenschuppen aus Lerchenholz
- + 2021 Eingangstür
- + 2021 Badezimmer, inkl. Leitungen
- + 2021 Einbauküche
- + 2021 Dämmung Dach
- + 2021 Elektrik
- + 2021 Böden, Wände, Innentüren
- +1995 Wintergarten

+1990 Dacheindeckung

**Objektnummer: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Hellwinkel in Wolfsburg - einer Umgebung, die insbesondere für ihre familienfreundliche Struktur und die hervorragende Anbindung geschätzt wird. Trotz der angenehmen Ruhe profitieren Sie hier von kurzen Wegen in alle Richtungen:

Die Wolfsburger Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten Fahrzeit. Auch der Hauptbahnhof Wolfsburg ist in weniger als 10 Minuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung, unter anderem nach Hannover und Berlin.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden und unterstreichen die besonders familienfreundliche Lage.

Eine Lage, die Ruhe und Stadtnähe ideal miteinander verbindet – perfekt für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen und dennoch die Bequemlichkeit einer umfassenden Infrastruktur schätzen.

**Objektnummer: 26123011 - 38446 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)