

Wolfsburg

MODERNES WOHNEN MIT KOMFORT UND ZUKUNFTSSICHERHEIT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

Objektnummer: 25123038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 816 m²

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

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

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25123038	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 72 m ²
Baujahr	2006	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	26.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.08.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



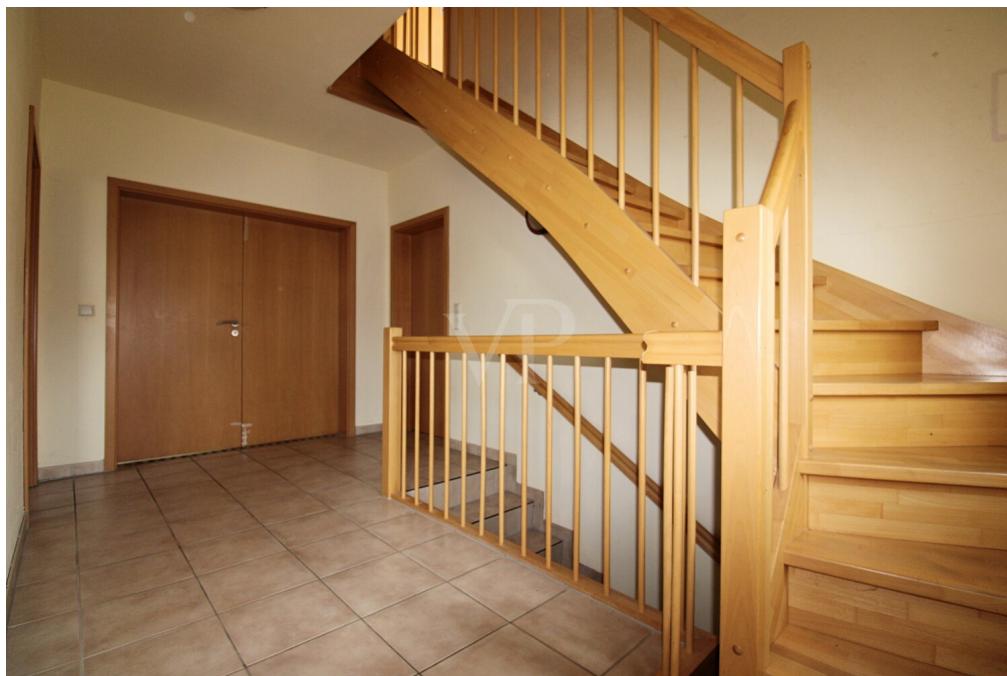
Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



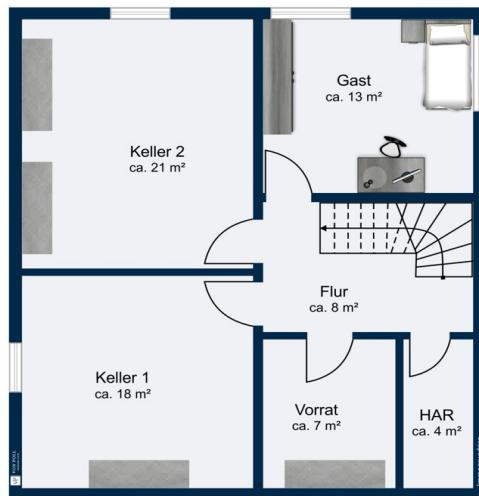
Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

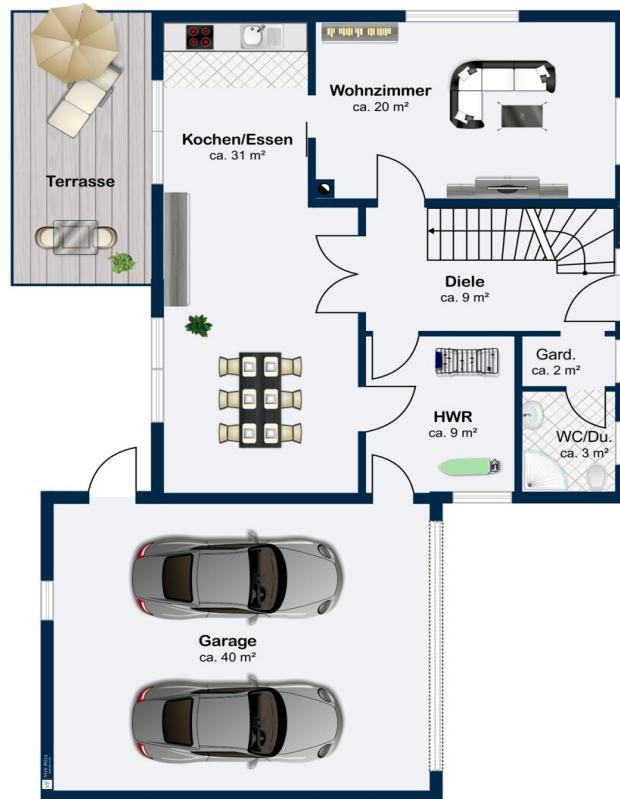
Die Immobilie

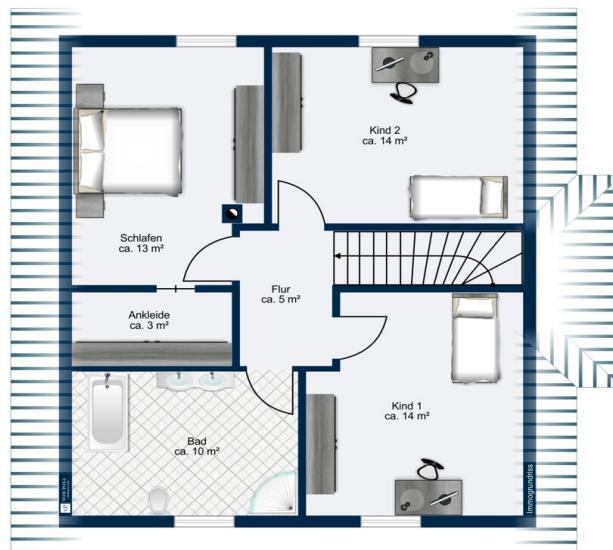


Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

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: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Willkommen Ihrem neuen Zuhause!

In dem massiv gebaute Einfamilienhaus, das auf einem traumhaften 816 m² großen Eigentumsgrundstück steht, treffen durchdachte Architektur, Zukunftssicherheit und Raum zur Entfaltung aufeinander – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche öffnet sich zum Garten und schafft den perfekten Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die im Obergeschoss liegenden Schlafräume bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre Familie.

Ein echtes Highlight ist der hochwertige, beheizte Keller – ob Fitnessraum, Hobbybereich oder Homeoffice: hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Für ein nachhaltiges und kostensparendes Energiekonzept sorgt die moderne Erdwärmepumpe, die den Standard für zukunftssicheres Wohnen setzt.

Komfort pur bietet auch die großzügige Doppelgarage, die nicht nur Ihre Fahrzeuge schützt, sondern auch Platz für Fahrräder, Werkstatt oder Stauraum bereithält.

Das weitläufige Eigentumsgrundstück lädt ein, das Leben im Freien zu genießen – ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder entspannte Abende im Grünen.

Dieses Haus vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ein Stück Lebensqualität, das Sie sofort spüren werden. Einziehen, wohlfühlen, ankommen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Ausstattung und Details

- + Ruhig und dennoch verkehrstechnisch gut in Wolfsburg gelegen
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Erdwärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Zwei Vollbäder
- + Außenjalousien
- + Hauswirtschaftsraum
- + Kaminanschluss möglich
- + Terrasse
- + Beheizter Vollkeller
- + Doppelgarage
- ... u.v.m.

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Alles zum Standort

Wendschott, mit seinen 4.000 Einwohnern, vereint entspanntes Wohnen mit einer attraktiven Infrastruktur. Der Stadtteil liegt im äußersten Nordosten von Wolfsburg und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Naturschutzgebiet „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ aus.

Die Lage ist perfekt für Ruhesuchende: Sanfte Wirtschaftswege durchziehen die Landschaft, ideal für Spaziergänge oder Radtouren – pure Entspannung in unmittelbarer Nähe

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle, die die Wolfsburger Innenstadt im 30Min-Takt anfährt, liegt quasi vor der Haustür und bietet flexible Verbindungen innerhalb Wolfsburgs. Ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei sind ebenso fußläufig zu erreichen, wie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 8km.

Objektnummer: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25123038 - 38448 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com