

Wolfsburg

MODERNES STADTHAUS MIT WEITBLICK - EXKLUSIVES WOHNEN IN PRIVILEGIERTER LAGE VON WOLFSBURG

Objektnummer: 25123060



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 266 m²

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

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

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25123060
Wohnfläche	ca. 166 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

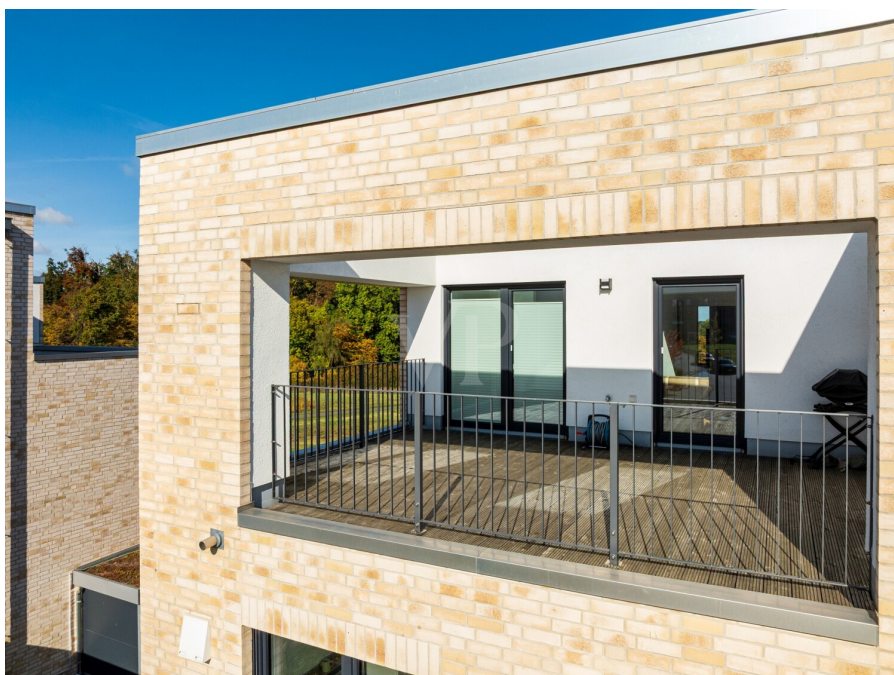
Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	45.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.11.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuern	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



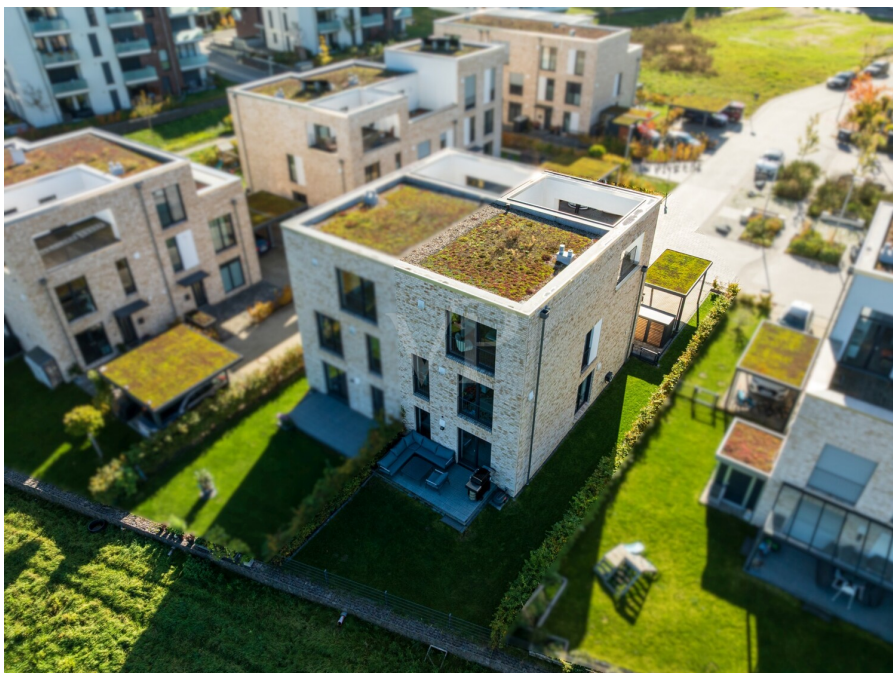
Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie



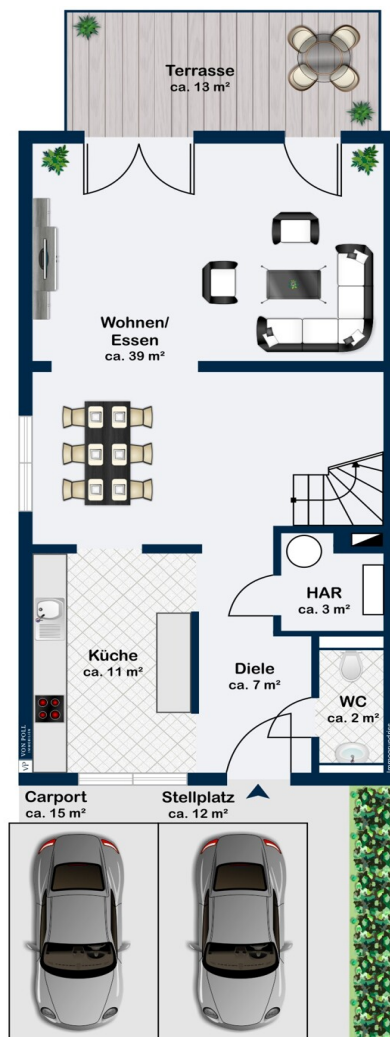
Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

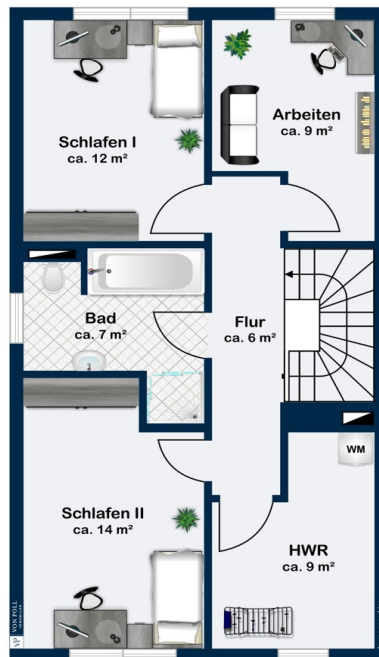
Die Immobilie



Objektnummer: 25123060 - 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: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2021, ist direkt einzugsbereit und vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine unvergleichliche Lage mit spektakulärem Ausblick. Es liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wolfsburgs und bietet auf mehreren Ebenen Wohnen auf höchstem Niveau - modern, hochwertig, lichtdurchflutet und zukunftssicher.

Schon beim Betreten der massiv gebauten Doppelhaushälfte spürt man die klare, zeitgemäße Architektur und die durchdachte Raumaufteilung. Hochwertige Materialien, große Fensterflächen und offene Sichtachsen schaffen ein Ambiente von Helligkeit, Behaglichkeit und Großzügigkeit. Dank der KfW-55-Bauweise profitieren Sie von niedrigen Energiekosten, moderner Haustechnik und einem zukunftssicheren Wohnkonzept.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten - ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der Essbereich geht fließend über zur modernen und hochwertigen Einbauküche; mit edlen Fronten, Markengeräten und durchdachtem Stauraumkonzept.

Im ersten Obergeschoss beginnt der Intimbereich mit zwei Schlafzimmern, einem Hauswirtschaftsraum und einem weiteren Aufenthaltszimmer für Hobbys, Gäste oder zum Arbeiten; mit malerischem Ausblick auf die grüne Natur.

Der Masterbedroom im zweiten Obergeschoss ist eine wahre Wohlfühloase: Es verfügt über ein En-Suite-Badezimmer mit Walk-in-Dusche und stilvollen Design-Armaturen. Ein weiteres Vollbad im ersten Obergeschoss, sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzen das Raumangebot und sorgen für hohen Komfort im Alltag, auch in stressigen Situationen.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Dachterrasse - perfekt für sommerliche Abende oder entspannte Wochenenden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und ein weiterer Stellplatz direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in exklusiver und ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Das Stadthaus vereint perfekt urbanen Lifestyle mit ruhigem Wohnen und bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Ein Haus für Menschen mit Sinn für Design, Qualität, Nachhaltigkeit und Lage – modern, lichtdurchflutet und

außergewöhnlich.

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Ausstattung und Details

- + Sehr begehrte Lage in Wolfsburg
- + Zentrumsnah mit Feldrandlage
- + Unverbaubarer Blick aus dem Garten
- + KFW-55-Effizienzhaus
- + Ökologische Baustoffe
- + Fußbodenheizung
- + Dezentrale Lüftungsanlage
- + Echtholzparkett (Eiche)
- + Lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
- + Elektrische Außenjalousien
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Zwei Vollbäder, sowie ein separates Gäste-WC
- + Hochwertige Nolte-Einbauküche
- + Separater Hauswirtschaftsraum und Technikraum
- + Glasfaseranschluss
- + Gartenterrasse
- + Carport mit Wallbox
- + Weiterer Stellplatz direkt am Haus
- + Große Dachterrasse
- ... u.v.m ...

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Alles zum Standort

Der neu entstandene Stadtteil Steimker Gärten liegt südöstlich des Stadtzentrums von Wolfsburg und verbindet modernes Wohnen mit hoher Infrastruktur-Qualität und zukunftsorientierten Konzepten.

Eingebettet zwischen gewachsenen alten Ortsteilen und der umliegenden Natur wohnen Sie hier gleichermaßen zentrumsnah und im Grünen.

Die Fußgängerzone von Wolfsburg erreichen Sie schon nach 5 Autominuten.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie bereits direkt in den Steimker Gärten vor, wie z.B. eine Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Kindertagesstätte und einen Spielplatz.

Weitere Geschäfte und Dienstleister sind in Planung.

Objektnummer: 25123060 - 38446 Wolfsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25123060 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com