

Wolfsburg / Nordsteimke

# DIREKT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - FAMILIENHAUS MIT GROßEM GARTEN IM BELIEBTEN NORDSTEIMKE

Objektnummer: 26123012



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

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

Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Auf einen Blick

Objektnummer	26123012	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2009		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>83.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2009</b>

Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



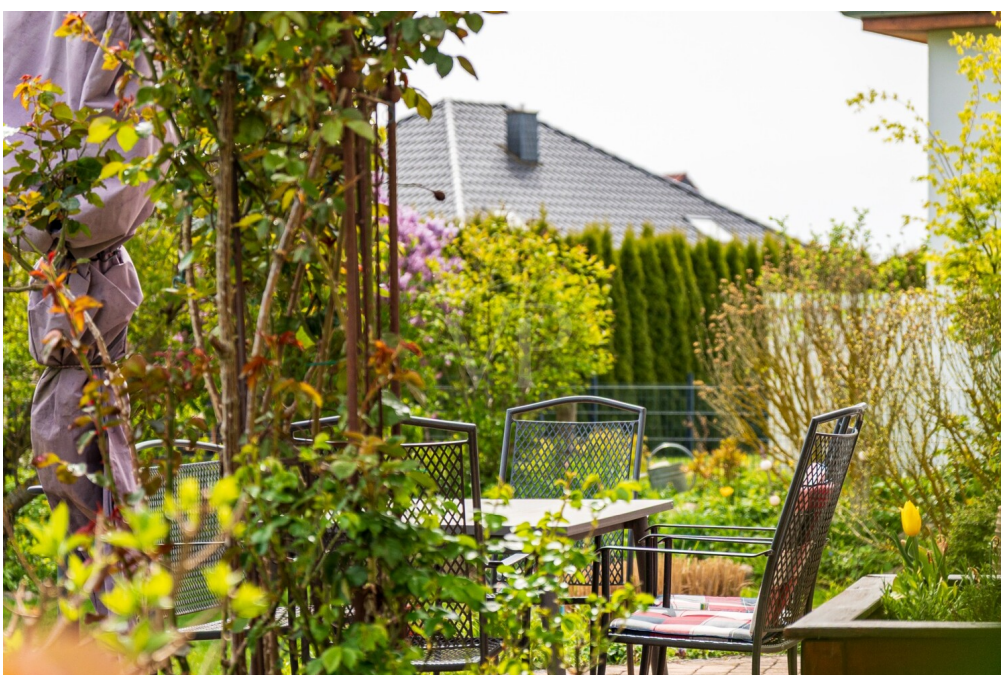
Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Die Immobilie



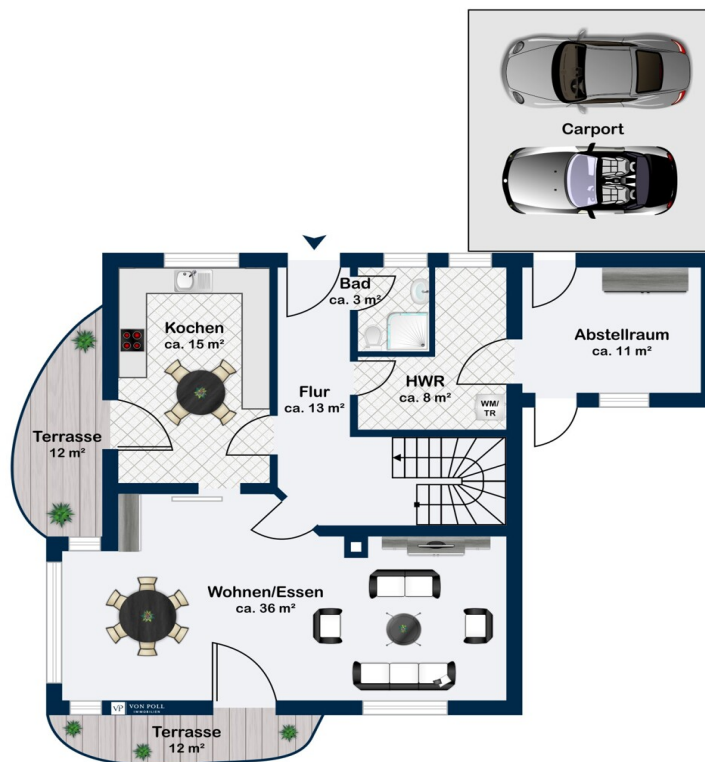
Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

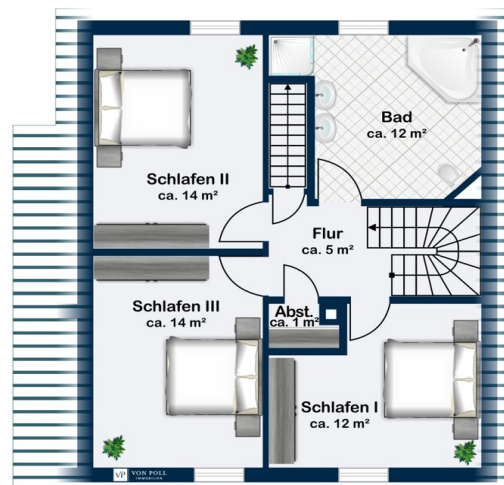
## Die Immobilie



Objektnummer: 26123012 - 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieses im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtete Familienhaus überzeugt sofort durch seinen gepflegten Zustand, die durchdachte Raumaufteilung und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.**

**In ruhiger und gefragter Lage von Nordsteimke gelegen, bietet dieses Einfamilienhaus den idealen Rückzugsort für Familien oder Paare mit Anspruch an Platz, Komfort und Lebensqualität.**

**Auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit hellen, freundlichen Räumen und vielen liebevollen Details. Das Herzstück bildet der einladende Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.**

**Das Haus verfügt über ein Gäste-WC sowie einen ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gäste bietet.**

**Für Ihre Fahrzeuge steht ein komfortables Doppelcarport zur Verfügung.**

**Ein absolutes Highlight ist das großzügige Eigentumsgrundstück mit ca. 820 m<sup>2</sup>, das mit einem liebevoll angelegten Garten zum Verweilen einlädt. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Der Gartenteich und die zwei Terrassen runden das idyllische Gesamtbild perfekt ab und schaffen eine einmalige Wohlfühlatmosphäre.**

**Dieses Haus ist weit mehr als ein Haus - es ist ein Zuhause; in dem man sich vom ersten Moment an wohl und geborgen fühlt.**

**Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Ausstattung und Details**

- + **Zentrale und doch ruhige Lage**
- + **Großes Eigentumsgrundstück**
- + **Bis zu vier Schlafzimmer**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Einbauküche**
- + **Gäste-WC mit Dusche**
- + **Kamin**
- + **HWR**
- + **Abstellraum**
- + **Zwei Terrassen**
- + **Doppelcarport**
- + **Gartenteich**
- ... **u.v.m. ....**

**Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Alles zum Standort**

**Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 6km.**

**Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt.**

**Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.**

**Objektnummer: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26123012 - 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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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