

Wolfsburg

# MODERNES STADTHAUS IN INNENSTADTLAGE MIT DACHTERRASSE - DIREKT EINZUGSBEREIT

Objektnummer: 26123031



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

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

Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26123031	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haustyp	Stadthaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2018	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

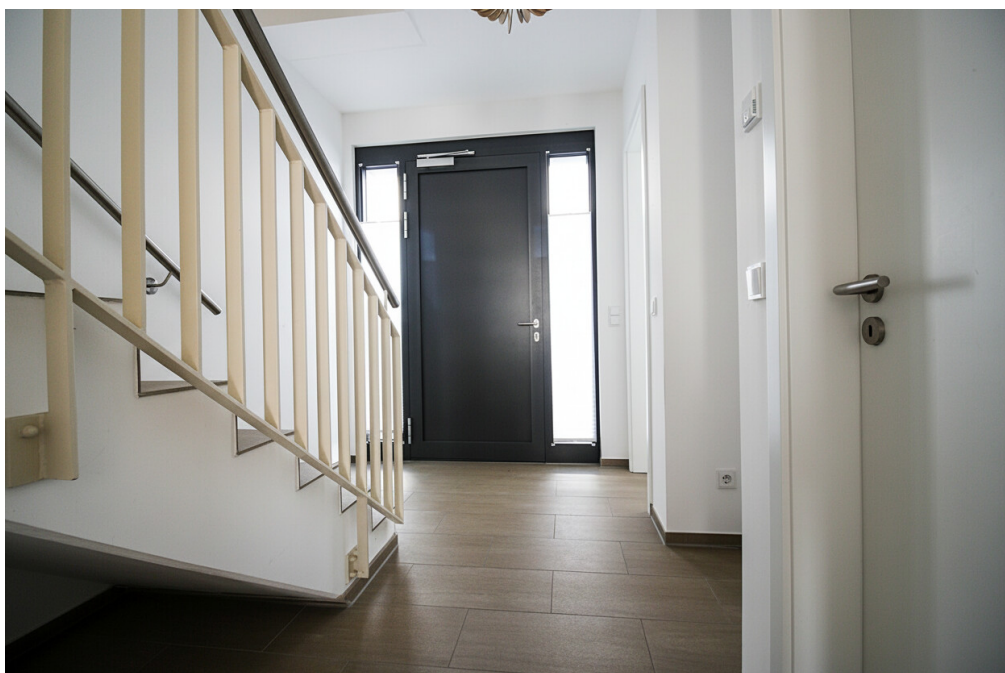
Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	68.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



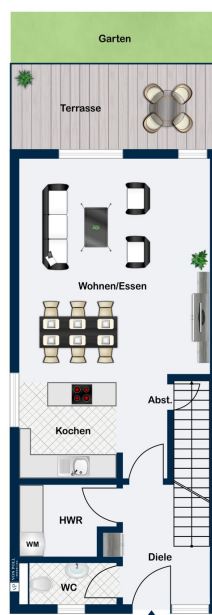
Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



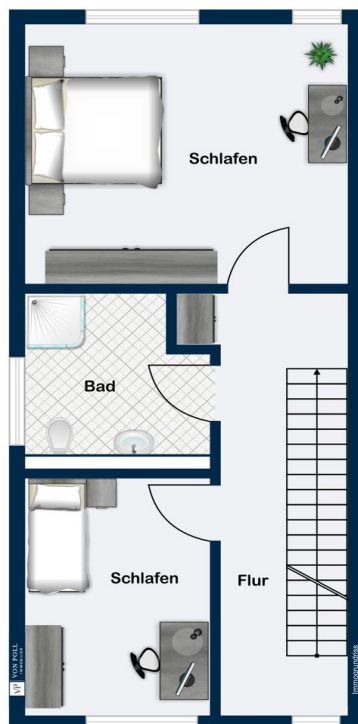
Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg

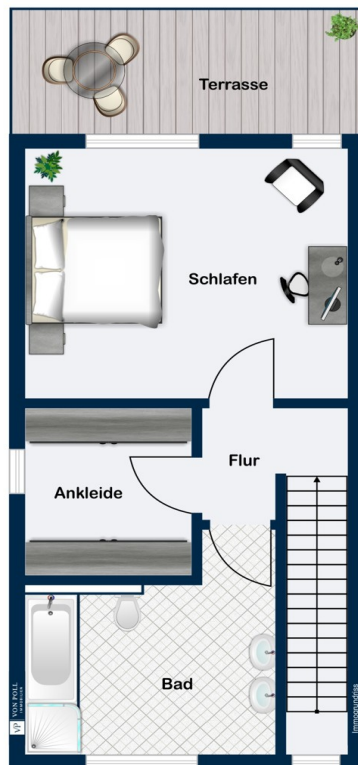
## Die Immobilie



Objektnummer: 26123031 - 38440 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses stilvolle Stadthaus im Herzen von Wolfsburg vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und das in besonders angenehmer Atmosphäre zum Soforteinzug!

Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter: Der kleine Garten hinter dem Haus und der autofreie Innenhof laden zum Spielen, Entspannen und Genießen im Freien ein, ideal für Familien oder alle, die sich gerne eine grüne Oase mitten in der Stadt schaffen möchten.

Im Inneren erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche - der perfekte Ort für gemeinsame Stunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight sind die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss. Herrliche Plätze, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein stilvolles, modernes Ambiente. Dank des durchdachten Grundrisses bietet das Haus viel Platz für Familienleben oder auch für Paare, die gerne Gäste willkommen heißen.

Und das Beste: Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen, alles Wichtige ganz bequem zu Fuß zu erreichen, ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk oder öffentliche Verkehrsmittel.

Und dank des Hausmeisterservices können Sie sich ganz auf das Wesentliche konzentrieren....

...Ihr neues Zuhause in vollen Zügen zu genießen....

**Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## Ausstattung und Details

- + Modernes Wohnen im Herzen der Stadt
- + Direkt einzugsbereit
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Terrasse
- + Kleiner Garten
- + Dachterrasse
- + Tiefgaragenstellplatz kann gegen monetäre Einigung übernommen werden
- + Beste verkehrstechnische Anbindung
- + Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- ...uvm...

**Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## Alles zum Standort

### Makrolage:

Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Parks und Seen macht Wolfsburg besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.

### Mikrolage:

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot.

Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung.

Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr sowohl an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel und dem Hauptbahnhof.

**Objektnummer: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## Sonstige Angaben

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: 26123031 - 38440 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)