

Wolfsburg

# ZWEI EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PAKET - KAPITALANLEGER AUFGEPASST

**Objektnummer: 26123064**



**KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26123064 - 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: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26123064  |
| Wohnfläche   | ca. 63 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1962      |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 129.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Vermietbare Fläche    | ca. 63 m²                                                                          |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergie-verbrauch        | 127.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1962              |

Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



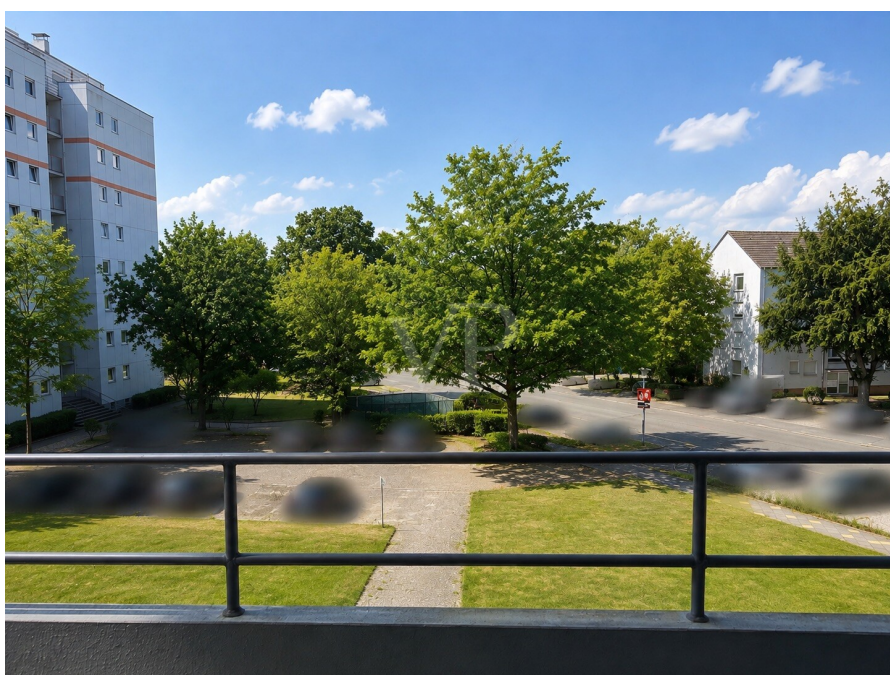
Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

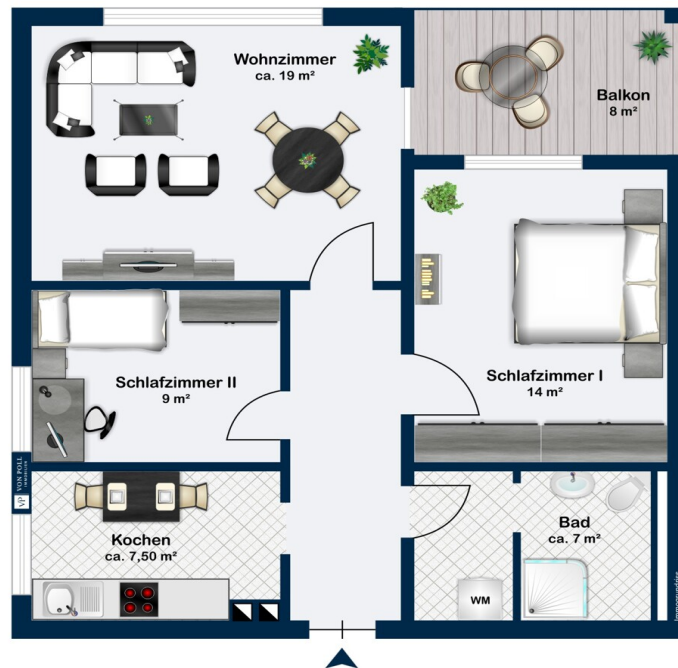
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26123064 - 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: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## Ein erster Eindruck

**Kapitalanlage mit besonderer Perspektive!  
Zwei identische Wohnungen im Paket möglich!**

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger: Neben dieser vermieteten Eigentumswohnung kann eine weitere, baugleiche Wohnung im selben Mehrfamilienhaus, auf der selben Etage, zum selben Preis zusätzlich erworben werden. Damit bietet sich die Möglichkeit, mit einem Erwerb gleich zwei nahezu identische Wohneinheiten in den eigenen Immobilienbestand aufzunehmen, einzeln oder attraktiv im Paket.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>. Die modernisierte und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen hellen, freundlichen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch ihre Aufteilung eignet sie sich hervorragend für Paare, Singles oder kleine Familien und spricht damit eine breite Mieterzielgruppe an.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehm offenes Wohngefühl. Von hier aus gelangen die Bewohner direkt auf den eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und mit einem schönen Ausblick zum Verweilen einlädt. Eine moderne Einbauküche sowie ein stilvoll modernisiertes Badezimmer ergänzen die zeitgemäße Ausstattung der Wohnung und tragen zu einem attraktiven Gesamtbild bei. Ein privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot praktisch ab.

**Besonders interessant für Kapitalanleger:**

Die baugleiche Wohnung kann ebenfalls erworben werden. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, zwei identische Wohneinheiten innerhalb eines Objektes in der selben Etage im Paket zu erwerben und den eigenen Immobilienbestand effizient zu erweitern.

Die Wohnungen sind bereits vermietet und bieten damit ideale Voraussetzungen für Anleger, die eine bestehende Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

**\*Wohnung I - Das monatliche Hausgeld beträgt 309,13€, darin ist die monatliche Rücklage in Höhe von 128,50€ enthalten.\***

**\*\*Wohnung II - Das monatliche Hausgeld beträgt 313,29€, darin ist die monatliche Rücklage in Höhe von 128,29€ enthalten.\*\***

**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## **Ausstattung und Details**

- + **Wohnungen sind vermietet**
- + **Monatliche Einnahmen Kaltmiete: 1.100,00€**
- + **Jährliche Einnahmen Kaltmiete: 13.320,00€**
- + **Beliebte Wohngegend**
- + **Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- + **Helle und stilvolle Wohnräume**
- + **Bis zu zwei Schlafzimmer**
- + **Einbauküche**
- + **Fliesen- und Laminatboden**
- + **Balkon**
- + **Private Kellerräume**
- + **Fahrrstuhl**
- ... u.v. m. ...

**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Wolfsburger Stadtteil Teichbreite, einer angenehm grünen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage im Norden der Stadt.

Der Stadtteil verbindet kurze Wege und eine hervorragend Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das VW-Werk (ca. 2km) sowie die Wolfsburger Innenstadt (ca. 3km) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist direkt im Stadtteil bzw. in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Apotheke und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist das grüne Wohnumfeld: Der Neue Teich liegt unmittelbar an der Teichbreite und bietet mit seinen Grün- und Spazierwegen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Allerpark mit Allersee, Badeland und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie das Schloss Wolfsburg sind leicht zu Fuß zu erreichen.

Mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt im 15Min.-Takt an.

Die Teichbreite bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Innenstadt und Volkswagenwerk liegen in komfortabler Entfernung - während der Neue Teich und die umliegenden Grünflächen für Ruhe und Erholung sorgen.

**Objektnummer: 26123064 - 38448 Wolfsburg**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26123064 - 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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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