

Wolfsburg

# REPRÄSENTATIVES WOHNEN MIT WEITBLICK - EXKLUSIV. GROßZÜGIG. EINZIGARTIG.

Objektnummer: 26123058



**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 398 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26123058 - 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: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26123058               |
| Wohnfläche   | ca. 398 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 2005                   |
| Stellplatz   | 3 x Garage             |

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.390.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Villa                                                                       |
| Provision             | Käuferprovision 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                 |

**Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergiebedarf            | 16.80 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2036      | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |

Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



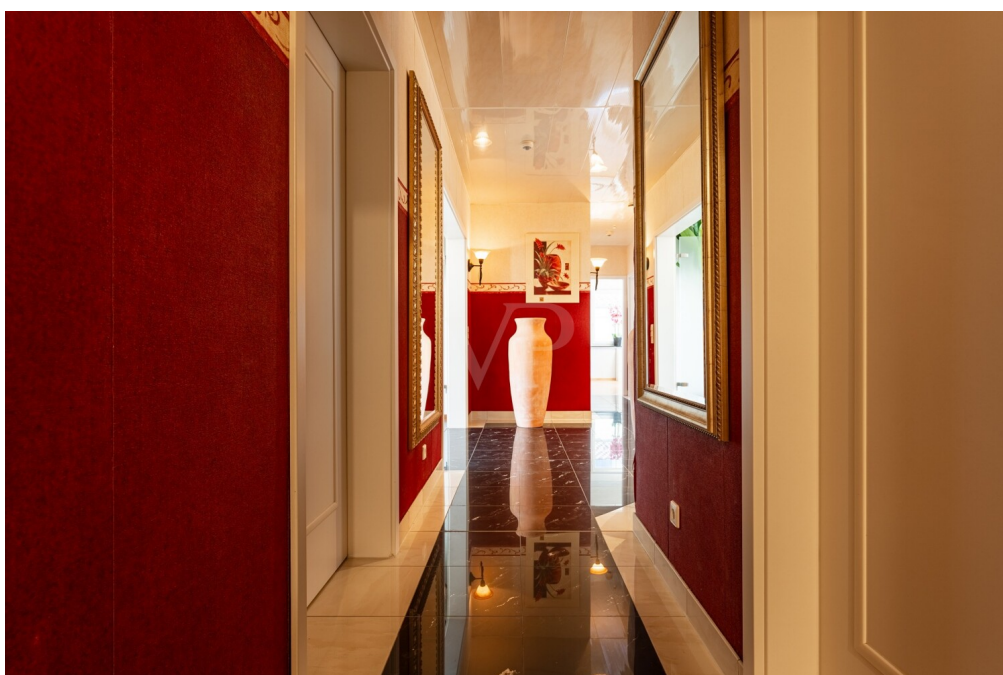
Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg

## Die Immobilie



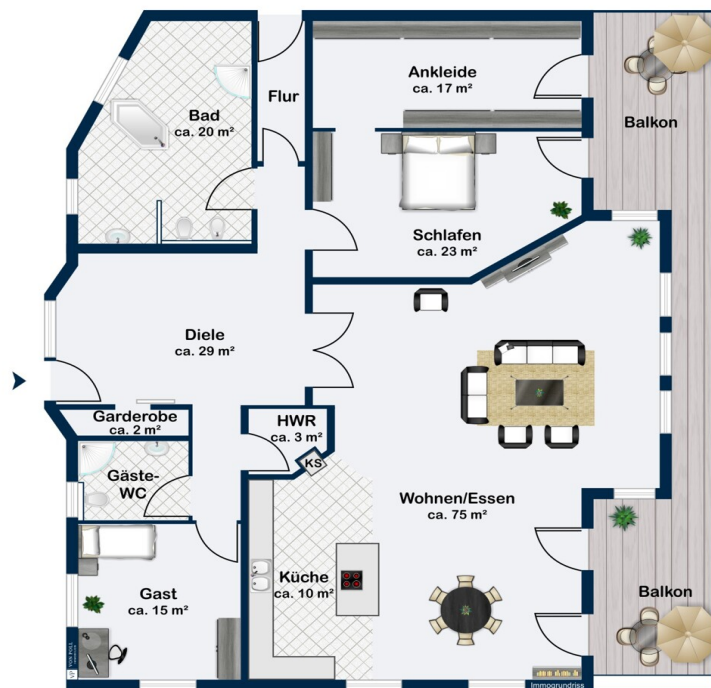
**Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

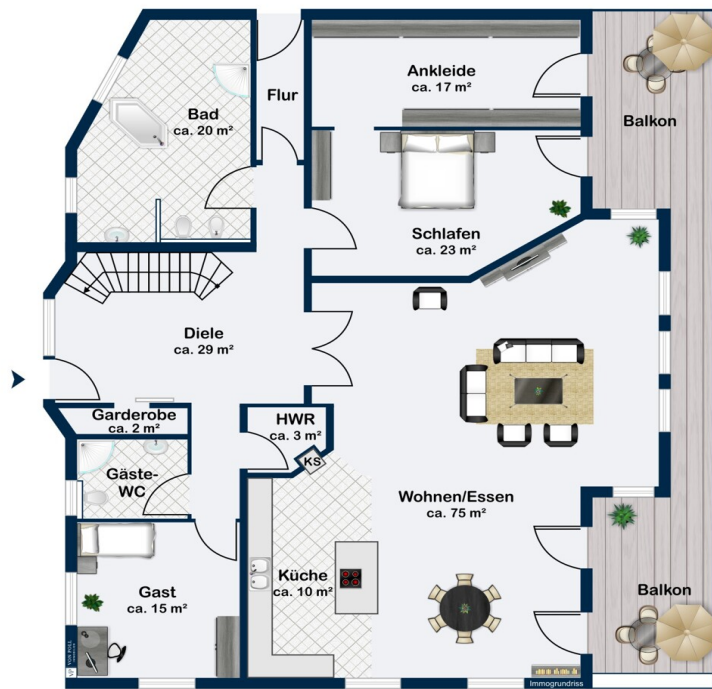
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26123058 - 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: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Es gibt Häuser, die geben vor, wie man in ihnen leben soll. Und es gibt Häuser wie dieses - großzügig, wertig, technisch auf dem neusten Stand und offen für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe.

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 2005 wurde bereits weitgehend fachmännisch und mit viel Liebe und Sachverstand modernisiert und liegt in wunderschöner Feldrandlage auf einem 1.150 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Viel Platz, ein freier Blick ins Grüne und rund 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen schaffen hier Möglichkeiten, die weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgehen.

Schon die Dimensionen sind beeindruckend: Der großzügige Bereich im Erdgeschoss umfasst rund 200 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für gemeinsames Familienleben, Rückzug und persönliche Wohnideen. Hinzu kommen weitere rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Souterrain, die erst 2026 umfassend modernisiert wurden.

Doch das Besondere an diesem Haus sind nicht allein seine Quadratmeter. Zum einen ist es die hochwertige Bauweise und technische Finesse: u.a. Erdwärme, Energieklasse A+, Photovoltaikanlage mit Speicher, Smart-Home und KNX-Gebäudeautomation. Zum anderen ist es die Freiheit, daraus genau das Zuhause zu machen, das zum eigenen Leben passt.

Vielleicht möchten Sie oben großzügig mit Ihrer Familie wohnen und im Souterrain endlich den Platz schaffen, der im Alltag häufig fehlt: ein eigenes Büro, Räume für die Selbstständigkeit oder das Gewerbe, Fitness, Musik, Gäste oder ein Hobby, das etwas mehr Raum benötigt. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach - und trotzdem klar voneinander getrennt.

Vielleicht verändert sich das Familienleben aber auch mit den Jahren. Die Kinder werden erwachsen und wünschen sich mehr Eigenständigkeit, sollen aber noch nicht ganz ausziehen. Im Souterrain kann ein eigener Lebensbereich für die nächste Generation entstehen - mit Privatsphäre und dennoch nur wenige Schritte von der Familie entfernt.

Oder die eigenen Eltern sollen näher bei der Familie wohnen. Gemeinsam leben, füreinander da sein und trotzdem jedem seinen persönlichen Rückzugsort ermöglichen. Auch dafür bietet dieses Haus hervorragende Voraussetzungen.

Dank separater Eingänge können sogar komplett eigenständige Bereiche entstehen. Selbst eine Teilungserklärung liegt bereits vor. Somit eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder andere individuelle Wohnkonzepte.

Ein Haus, das nicht nur für die aktuelle Lebenssituation gedacht ist, sondern sich auch an das anpassen kann, was morgen kommt.

Außerhalb des Hauses setzt sich die Großzügigkeit fort. Das 1.150 m<sup>2</sup> große sehr gepflegte Grundstück in Feldrandlage vermittelt ein wunderbares Gefühl von Weite und Freiheit. Hier ist Platz zum Ankommen, Durchatmen und Genießen...fernab vom Gefühl enger Grundstücke und dichter Bebauung.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich große Garage für bis zu drei Fahrzeuge. Selbst ein Wohnmobil findet aufgrund der entsprechenden Höhe Platz. Ob Autos, Motorräder, Fahrräder, Wohnmobil oder zusätzlicher Stauraum: auch hier wurde großzügig gedacht.

Ein Haus für Menschen, die Platz nicht nur als Luxus, sondern als Freiheit verstehen. Für Menschen, die Wert auf ein zukunftssicheres Zuhause legen: technisch auf dem neusten Stand, höchst energieeffizient und wertbeständig in begehrter Feldrandlage.

Für Familien, mehrere Generationen, Selbstständige, Individualisten oder einfach für diejenigen, die sich heute noch nicht festlegen möchten, wie sie morgen leben möchten und Qualität zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## Ausstattung und Details

- + Begehrte Wohnlage
- + Hochwertige Bauweise
- + Modernisiert
- + Erdwärmepumpe
- + Energieeffizienzklasse A+
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Feldrandlage
- + 2 Wohneinheiten möglich, Teilungserklärung liegt vor
- + Fußbodenheizung, inkl. Kühlfunktion
- + Kontrollierte Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Smart-Home-Technik
- + KNX- Gebäudeautomationssystem
- + Elektrische Außenjalousien
- + Bis zu fünf Schlafzimmer
- + Drei Vollbäder
- + Separate WC
- + Einbauküche
- + Mehrere Terrassen
- + Photovoltaikanlage, inkl. Speicher
- + Parkähnlich angelegter Garten
- + Sicherheitssystem
- + Garage für bis zu drei Fahrzeuge, Höhe 3,50m

... u.v.m. ...

### Modernisierungen:

- + 2026 Fassadenanstrich, Fassadenbeschichtung
- + 2026 Garagentor und Fenster in der Garage
- + 2026 Wechselrichter und Batteriespeicher PV-Anlage
- + 2026 Badezimmer und WC im Souterrain
- + 2026 Estrich, Fußbodenheizung inkl. Heizkreise im Souterrain
- + 2026 Umfangreiche Malerarbeiten im Souterrain
- + 2025 Erneuerung der Dämmung oberste Geschossdecke
- + 2025 Erneuerung Dachstuhl Garage, inkl. Dämmung und Tondachziegel
- + 2025 KNX Gebäudeautomation
- + 2024 Heizungsanlage
- + 2023 Photovoltaikanlage, 12,7 kWp und 12 kWh Speicher
- + 2018 Masterbad im Souterrain

**Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## **Alles zum Standort**

Die Bürgerkämpfe in Vorsfelde zählt zu den modernen und gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Das Wohngebiet verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überwiegend hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie die gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier ein modernes und zugleich harmonisches Erscheinungsbild.

Besonders geschätzt wird die Kombination aus naturnahem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit der Wolfsburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Drömling, zu weitläufigen Grünflächen und dem Allerpark und Allersee macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Anspruch an ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

**Objektnummer: 26123058 - 38448 Wolfsburg**

## Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Objektnummer: 26123058 - 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)**