

Wolfsburg

MODERN LIVING WITH COMFORT AND FUTURE SECURITY - MOVE IN AND FEEL AT HOME

Property ID: 25123038



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 816 m²

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

At a glance

Property ID	25123038	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 137 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2006	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 72 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	26.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.08.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

The property



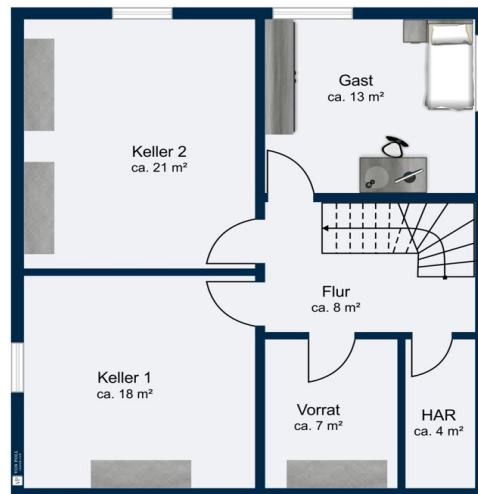
Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

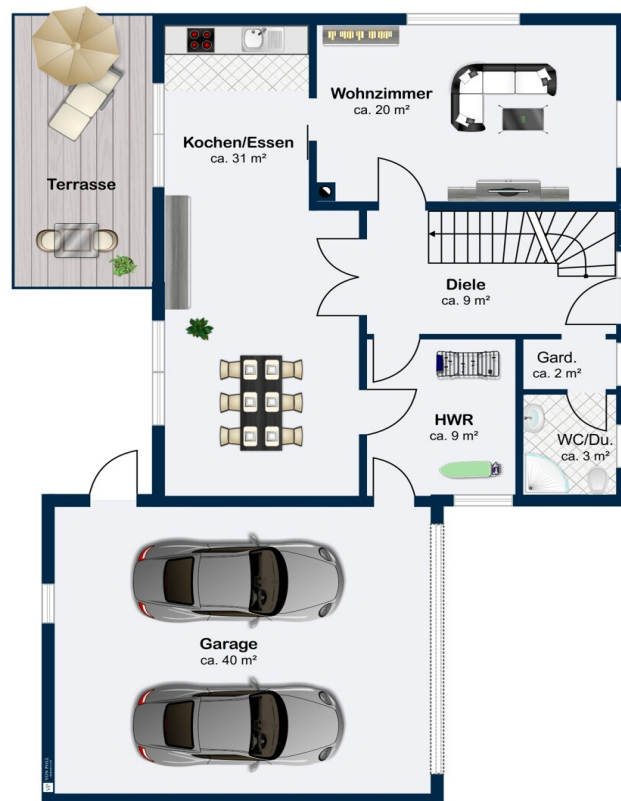
The property

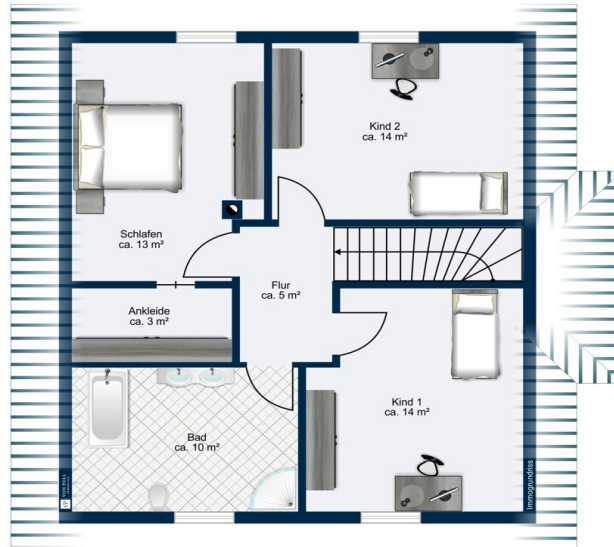


Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

A first impression

Welcome to your new home! This solidly built detached house, situated on a stunning 816 m² plot of land, combines thoughtful architecture, future-proof living, and ample space to grow – a home where you can truly arrive and feel at ease. The light-filled living and dining area with an open-plan kitchen flows seamlessly into the garden, creating the perfect setting for spending time with family and friends. The bedrooms on the upper floor offer plenty of privacy for your family. A true highlight is the high-quality, heated basement – whether you envision a fitness room, hobby area, or home office, the possibilities are endless. A modern geothermal heat pump ensures a sustainable and cost-effective energy concept, setting the standard for future-proof living. The spacious double garage offers pure convenience, not only protecting your vehicles but also providing space for bicycles, a workshop, or storage. The expansive grounds invite you to enjoy outdoor living – whether it's sunny afternoons on the terrace, children playing in the garden, or relaxing evenings surrounded by greenery. This house combines modern living, sustainable technology, and a quality of life you'll feel immediately. Move in, feel at home, arrive – your new home awaits you.

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Details of amenities

- + Ruhig und dennoch verkehrstechnisch gut in Wolfsburg gelegen
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Erdwärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Zwei Vollbäder
- + Außenjalousien
- + Hauswirtschaftsraum
- + Kaminanschluss möglich
- + Terrasse
- + Beheizter Vollkeller
- + Doppelgarage
- ... u.v.m.

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

All about the location

Wendschott, mit seinen 4.000 Einwohnern, vereint entspanntes Wohnen mit einer attraktiven Infrastruktur. Der Stadtteil liegt im äußersten Nordosten von Wolfsburg und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Naturschutzgebiet „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ aus.

Die Lage ist perfekt für Ruhesuchende: Sanfte Wirtschaftswege durchziehen die Landschaft, ideal für Spaziergänge oder Radtouren – pure Entspannung in unmittelbarer Nähe

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle, die die Wolfsburger Innenstadt im 30Min-Takt anfährt, liegt quasi vor der Haustür und bietet flexible Verbindungen innerhalb Wolfsburgs. Ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei sind ebenso fußläufig zu erreichen, wie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 8km.

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com