

Wolfsburg

MODERNES WOHNEN MIT KOMFORT UND ZUKUNFTSSICHERHEIT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

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



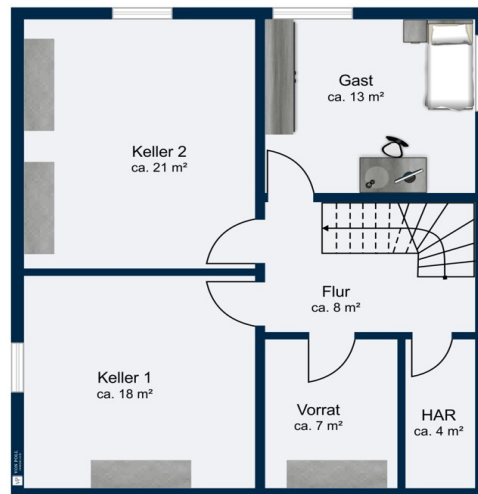
Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

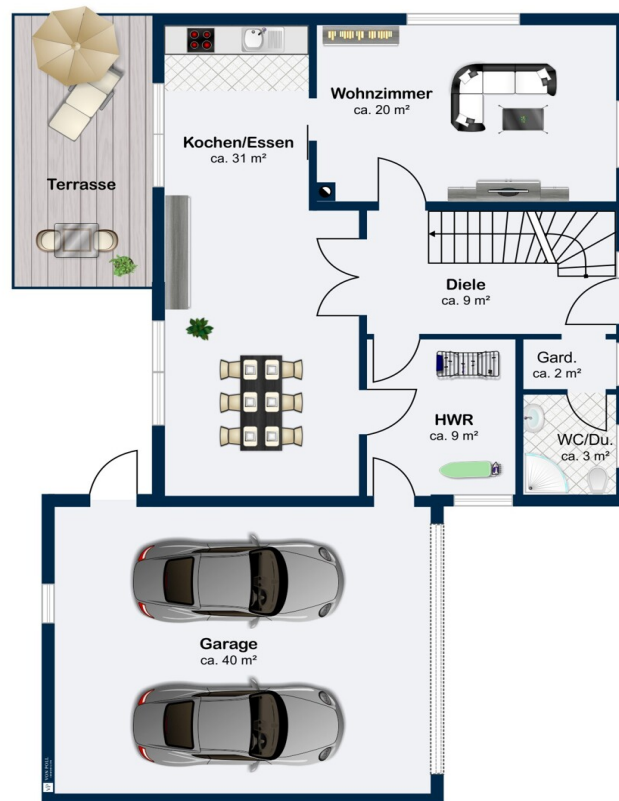
The property

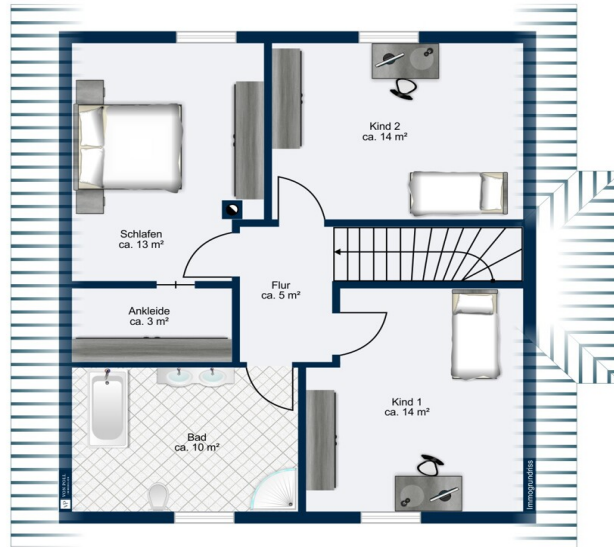


Property ID: 25123038 - 38448 Wolfsburg

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

Willkommen Ihrem neuen Zuhause!

In dem massiv gebaute Einfamilienhaus, das auf einem traumhaften 816 m² großen Eigentumsgrundstück steht, treffen durchdachte Architektur, Zukunftssicherheit und Raum zur Entfaltung aufeinander – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche öffnet sich zum Garten und schafft den perfekten Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die im Obergeschoss liegenden Schlafräume bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre Familie.

Ein echtes Highlight ist der hochwertige, beheizte Keller – ob Fitnessraum, Hobbybereich oder Homeoffice: hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Für ein nachhaltiges und kostensparendes Energiekonzept sorgt die moderne Erdwärmepumpe, die den Standard für zukunftssicheres Wohnen setzt.

Komfort pur bietet auch die großzügige Doppelgarage, die nicht nur Ihre Fahrzeuge schützt, sondern auch Platz für Fahrräder, Werkstatt oder Stauraum bereithält.

Das weitläufige Eigentumsgrundstück lädt ein, das Leben im Freien zu genießen – ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder entspannte Abende im Grünen.

Dieses Haus vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ein Stück Lebensqualität, das Sie sofort spüren werden. Einziehen, wohlfühlen, ankommen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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