

Wolfsburg / Neindorf

# Move in and feel at home – Exceptional semi-detached house with space for a large family

Property ID: 25123039



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 931 m<sup>2</sup>

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

- 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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25123039                              |
| Living Space         | ca. 233 m²                            |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2011                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 499.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony                                     |

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 94.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 25.06.2028         | Energy efficiency class                              | C                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1954                      |

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



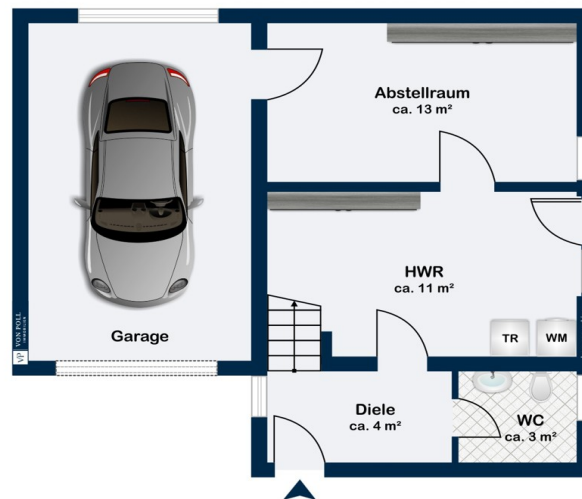
Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## 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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## A first impression

Welcome to your new home! In a house that's more than just four walls – a place to arrive, breathe deeply, and stay. This lovingly designed semi-detached house harmoniously blends the past with the comfort and design of modern architecture. Here, you immediately sense: This is a home with soul – warm, inviting, and thoughtfully designed down to the last detail. The original building dates back to 1954 and was meticulously renovated in 2011. At the same time, a high-quality, modern extension was added, expanding and enriching the living concept and radiating an unmistakable sense of well-being. The stylish mix of extension and modernization, the high-quality materials, and the thoughtful details make this house a rare gem – a place that not only provides space but also a feeling of security. This house is not just an object – it's a feeling. It's the place where you come home and instantly feel at ease. This special feeling of space is spread across three levels. The ground floor houses the practical utility area – discreetly tucked away in the background, yet a valuable asset in everyday life. The upper floor is the vibrant heart of the house: a spacious, light-filled living and dining area with an open-plan kitchen and fireplace. From here, a gallery leads to the generous roof terrace – a true sanctuary above the rooftops. Whether used as a private lounge in summer, an urban garden, or a place for relaxing hours outdoors with loved ones, it offers peace, shelter, and views of the surrounding greenery. The attic and fully finished loft provide a retreat: cozy, private, and tranquil. Here, you can unwind at the end of the day, clear your mind, and recharge. The rooms offer versatile possibilities – whether as bedrooms, a home office, or a creative space. This semi-detached house is not a cookie-cutter home, but a home with personality. For those who appreciate space, style, and individuality. With over 230 m<sup>2</sup> of living space, an impressive roof terrace, a large garden, garage and modern amenities, it offers a high quality of life – ideal for families, couples needing space or freelancers who want to elegantly combine living and working.

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Details of amenities

- + Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Kamin
- + Neuwertige Einbauküche, kann nach monetärer Absprache übernommen werden
- + Aussenjalousien
- + Photovoltaikanlage
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Zwei weitere WC
- + Balkon
- + Große Dachterrasse
- + Gartenpavillon
- + Sonnenterrasse im Garten
- + Überdachte Terrasse im Gartennebengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## All about the location

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Property ID: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## 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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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