

Wolfsburg

# MODERN TOWNHOUSE IN CITY CENTER LOCATION WITH ROOF TERRACE AND UNDERGROUND PARKING SPACE - READY TO MOVE IN

*Property ID: 25123057*



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

PURCHASE PRICE: 458.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>

Property ID: 25123057 - 38440 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: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## At a glance

Property ID	25123057	Purchase Price	458.000 EUR
Living Space	ca. 138 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	68.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.01.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



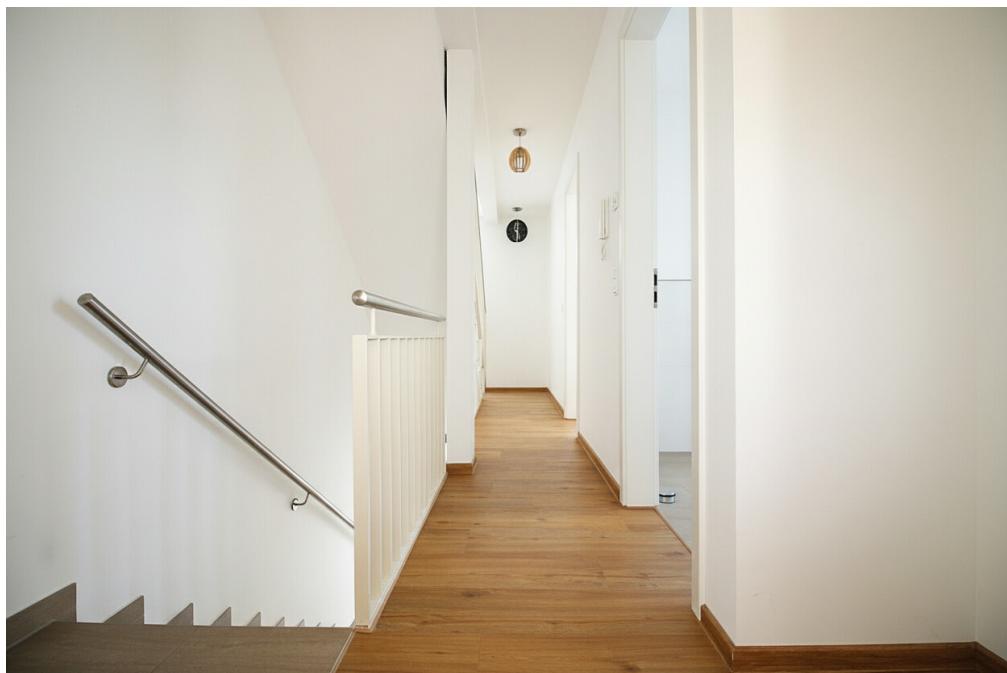
Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



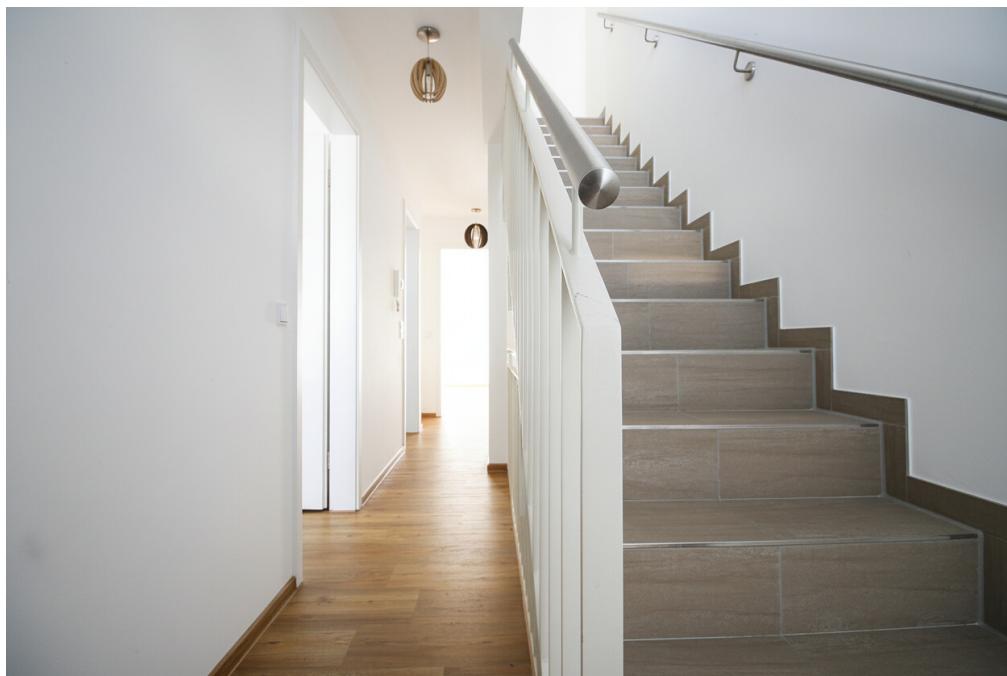
Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## The property



Property ID: 25123057 - 38440 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: 25123057 - 38440 Wolfsburg**

## A first impression

Welcome to your new home! This stylish townhouse in the heart of Wolfsburg combines modern living with urban quality of life in a particularly pleasant atmosphere, ready for immediate occupancy! Look forward to a home with a feel-good factor: The small garden behind the house and the car-free courtyard invite you to play, relax, and enjoy the outdoors – ideal for families or anyone who wants to create a green oasis in the middle of the city. Inside, you'll find an open, light-filled living and dining area with a modern fitted kitchen – the perfect place for spending time together. The living space is complemented by three further rooms, a dressing room, two bathrooms, and a separate guest WC. A special highlight is the spacious terrace on the ground floor and the roof terrace on the upper floor. Wonderful places to soak up the sun or unwind at the end of the day. The high-quality fixtures and carefully selected materials create a stylish, modern ambience. Thanks to the well-designed floor plan, the house offers plenty of space for family life or for couples who enjoy welcoming guests. And the best part: The central location allows you to easily reach everything you need on foot, whether it's shops, restaurants, schools, the Volkswagen plant, or public transport. An underground parking space is already included in the purchase price. And thanks to the on-site caretaker service, you can focus entirely on what matters most... ...enjoying your new home to the fullest...

Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Details of amenities

- + Modernes Wohnen im Herzen der Stadt
- + Direkt einzugsbereit
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Terrasse
- + Kleiner Garten
- + Dachterrasse
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Beste verkehrstechnische Anbindung
- + Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- ...uvm...

**Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg**

## All about the location

### Makrolage:

Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Parks und Seen macht Wolfsburg besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.

### Mikrolage:

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot.

Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spazierengehen einladen, befinden sich in der Umgebung.

Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr sowohl an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel und dem Hauptbahnhof.

**Property ID: 25123057 - 38440 Wolfsburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 68.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25123057 - 38440 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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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