

Wolfsburg / Neuhaus

# STILVOLLE GROßZÜGIGKEIT MIT SELTENHEITSWERT - REPRÄSENTATIVES ZUHAUSE IN BEGEHRTER LAGE

Property ID: 26123001



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 734 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

- 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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## At a glance

Property ID	26123001	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 178 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1991	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## The property



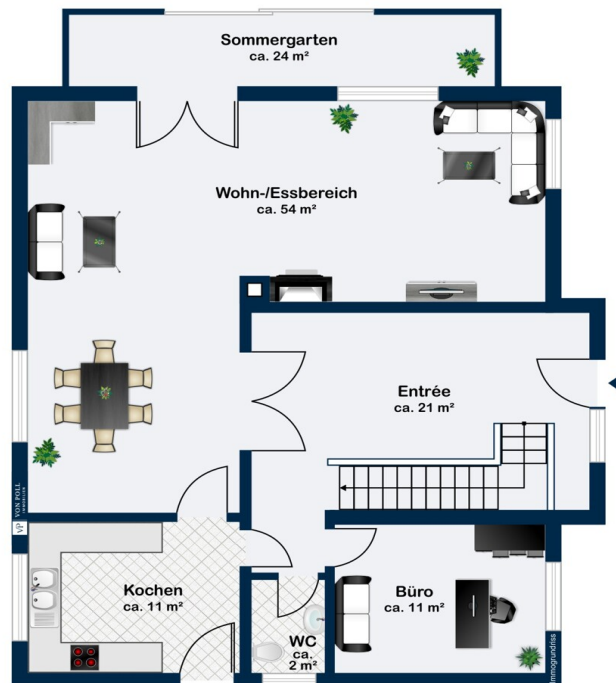
Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

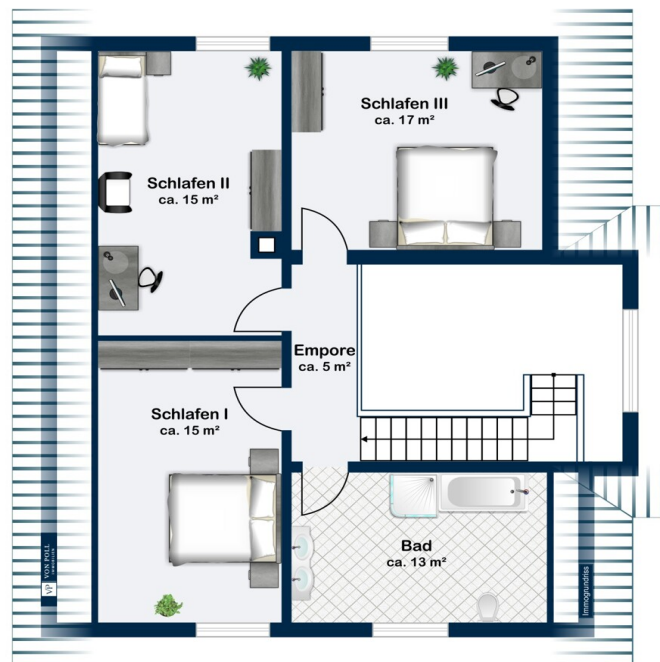
## The property

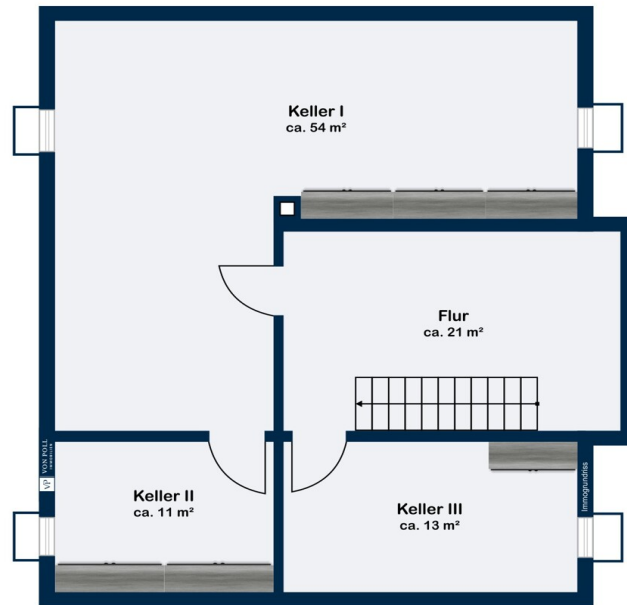


Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## 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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## **A first impression**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Immobilien wie diese sind selten. Und genau das spürt man vom ersten Moment an.**

**Dieses außergewöhnliche Haus vereint auf rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine beeindruckende Großzügigkeit mit Behaglichkeit und einer Ausstrahlung, die man sonst eher von klassischen Villen kennt. Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern Wert auf Stil, Raum und ein besonderes Lebensgefühl legen.**

**Schon beim Betreten entfaltet sich eine Atmosphäre, die begeistert: lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge und ein Wohnkonzept, das Offenheit und Eleganz perfekt miteinander verbindet. Hier entsteht gleichzeitig ein Gefühl von Weite und Geborgenheit.**

**Der Sommergarten ist dabei mehr als nur ein zusätzlicher Raum - er lässt Innen und Außen zart miteinander verschmelzen. Ein Ort, der zu jeder Jahreszeit fasziniert und Momente schafft, die bleiben: Sonnenlicht am Morgen, entspannte Nachmittage im Grünen und stimmungsvolle Abende in besonderer Atmosphäre.**

**Das ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück\* gleicht einem privaten Park: eingewachsen und liebevoll gepflegt. Hier genießen Sie Privatsphäre, Natur und ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus dem Urlaub kennt.**

**Der Vollkeller ergänzt das großzügige Raumangebot und eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten: ob als Rückzugsort, Hobbybereich oder für individuelle Nutzungsideen.**

**Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage bereit.**

**Ein Haus, das man nicht sucht, sondern findet. Und dann nicht mehr loslassen möchte. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.**

**\*Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg. Der Vertrag läuft bis 2064. Der zukünftige jährliche Erbbauzins nach Kauf beträgt nach Auskunft der Stadt WOB vom 23.03.2026 2750€; ein Grundstückskauf bei Eigennutzung ist für den Preis von voraussichtlich 118.541,-€ möglich.**

**Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## **Details of amenities**

### **Ausstattung:**

- + **Begehrte Lage in Wolfsburg**
- + **Großer gepflegter Garten**
- + **Bis zu vier Schlafzimmer**
- + **Einbauküche**
- + **Gäste-WC**
- + **Kamin**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Winter-/Sommergarten**
- + **Vollkeller**
- + **Garage**
- + **Bewässerungsanlage**

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

### **Modernisierungen:**

- + **2019 Installation Gartenbewässerung**
- + **2015 Fenster in Erd- und Obergeschoss**
- + **2014 Haustür**
- + **2011 Errichtung Winter-/ Sommergarten**
- + **2005 Garagentor**
- + **2001 Fliesen und Bodenbelag im Erdgeschoss**
- + **1999 Installation Heizkörper in 2 Kellerräumen**

**Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## All about the location

Neuhaus zählt mit seinen rund 1.500 Einwohnern zu den besonders begehrten und zugleich auch charmantesten Wohnlagen Wolfsburgs.

Geprägt von einer gewachsenen Struktur, stilvollen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer außergewöhnlich ruhigen Atmosphäre, bietet dieser Stadtteil ein Wohnumfeld, das Privatsphäre, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf elegante Weise vereint.

Der Stadtteil blickt auf eine lange Geschichte zurück und wird bis heute durch die imposante Burg Neuhaus geprägt: ein historisches Wahrzeichen, das dem Ort seinen besonderen Charakter verleiht und für ein stilvolles, fast schon parkähnliches Umfeld sorgt.

Besonders hervorzuheben ist in Neuhaus auch die naturnahe Umgebung: Weitläufige Felder, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Allerlandschaft schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Neuhaus mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag:

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die umliegenden Stadtteile Reislingen und Vorsfelde ergänzen das Angebot optimal und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten (2-5km Entfernung).

Die Wolfsburger Innenstadt und das Volkswagen-Werk erreichen Sie schon nach rund 10km.

**Property ID: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## 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)**