

Wolfsburg

# STILVOLLES WOHNEN AM STEIMKER BERG - EG-WOHNUNG MIT TERRASSE IN BESTLAGE

Property ID: 26123010



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26123010 - 38446 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: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## At a glance

Property ID	26123010	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## The property



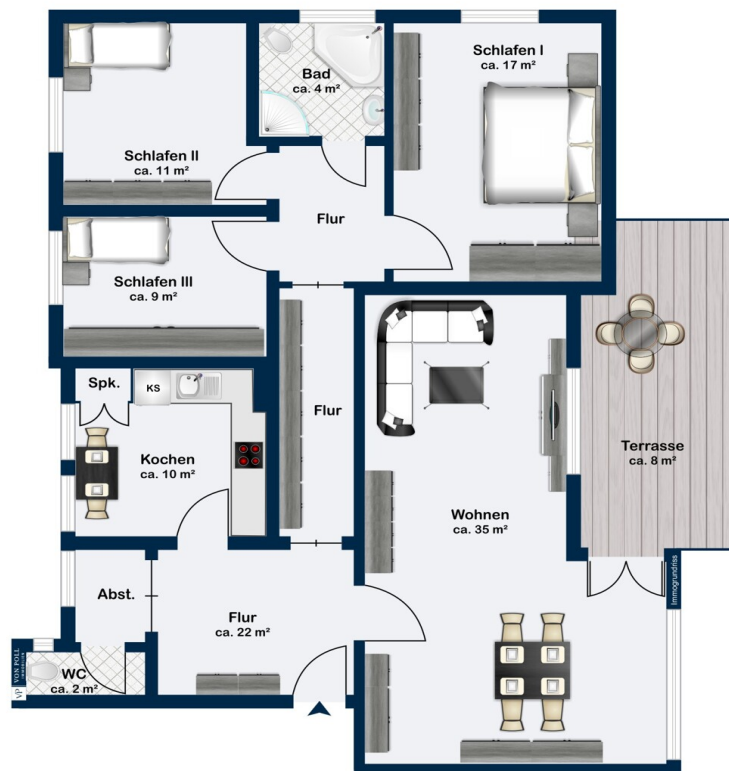
Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123010 - 38446 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: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## **A first impression**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**In einer der renommiertesten Wohnlagen von Wolfsburg, dem traditionsreichen Steimker Berg, entfaltet diese Erdgeschosswohnung ihren ganz besonderen Reiz. Das Viertel steht seit jeher für gewachsene Strukturen, ruhige Eleganz und eine Nachbarschaft, die Wert auf Beständigkeit und Niveau legt.**

**Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Zurückhaltung, die guten Wohnraum auszeichnet. Klare Strukturen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein harmonisches Gesamtbild schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen einladend wie stilvoll wirkt. Der helle Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse; ein geschützter Rückzugsort im Grünen, der Raum für Muße, Gespräche und stille Momente bietet.**

**Für Sie und Ihre Lieben stehen bis zu drei Schlafzimmer zur Verfügung.**

**Komfort im Alltag bieten das vollwertigen Bad und das separate Gäste-WC.**

**Für ausreichend Stauraum sorgt er großzügige, private Kellerraum.**

**Das monatliche Hausgeld beträgt 220€.**

**Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die das Unaufgeregte schätzen - Qualität, die nicht laut sein muss. Ein Zuhause für alle, die Wert auf eine gewachsene Umgebung, Stil und das Besondere legen.**

**Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## **Details of amenities**

- + **Exzellente Lage am begehrten Steimker Berg**
- + **Vier Zimmer**
- + **Eichenparkett**
- + **Terrazzoboden in der Küche**
- + **Hohe Räume**
- + **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Terrasse**
- + **Großzügiger, privater Kellerraum**
- ... **u.v.m. ...**

**Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten und traditionsreichsten Wohnlagen von Wolfsburg, dem begehrten Steimker Berg. Dieses Viertel steht seit Jahrzehnten für stilvolles Wohnen in gewachsener Umgebung, geprägt von altem Baumbestand, architektonischer Qualität und einer angenehm zurückhaltenden Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen, fast parkähnlichen Atmosphäre überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Innenstadt von Wolfsburg ist lediglich ca. 2,5 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Auch im direkten Umfeld ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte und Kindergärten befinden sich alle in einem Radius von ca. 2 Km. Grünanlagen befinden sich praktisch vor der Haustür.

Die Kombination aus diskreter, ruhiger Wohnlage und der schnellen Erreichbarkeit aller urbanen Annehmlichkeiten macht den Steimker Berg zu einer der gefragtesten Adressen Wolfsburgs. Ein Ort für Menschen, die Wert auf Substanz, Lagequalität und ein gehobenes Wohnumfeld legen.

**Property ID: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## 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: 26123010 - 38446 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)**