

Wolfsburg

# JUWEL INMITTEN VON WOB - MODERNISIERTES DHH AUF GROßEM EIGENTUMSGRUNDSTÜCK

*Property ID: 26123011*



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

**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 851 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## At a glance

Property ID	26123011	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1952	Condition of property	Modernised
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	18.03.2036	Final energy consumption	69.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## The property



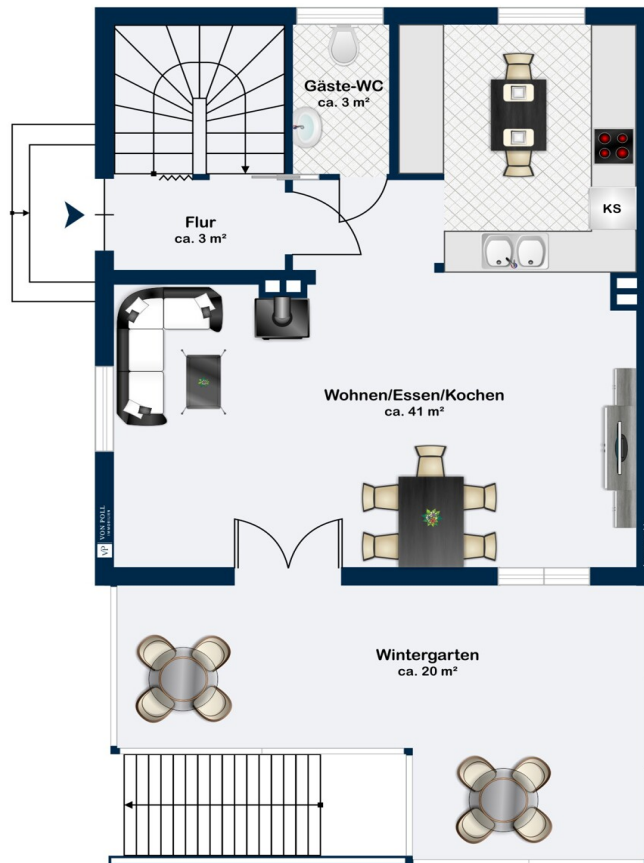
Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

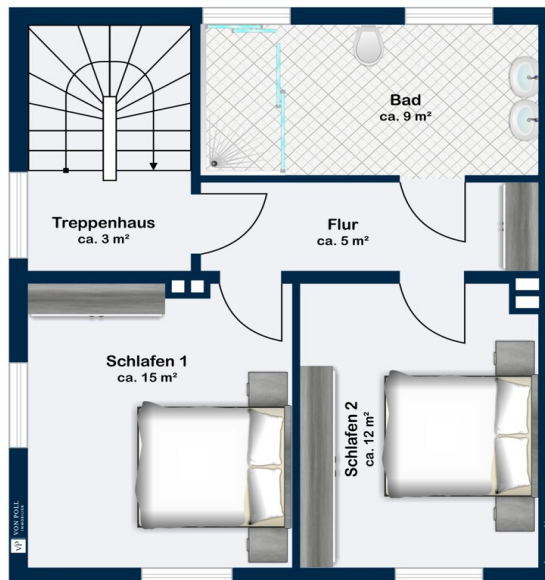
## The property

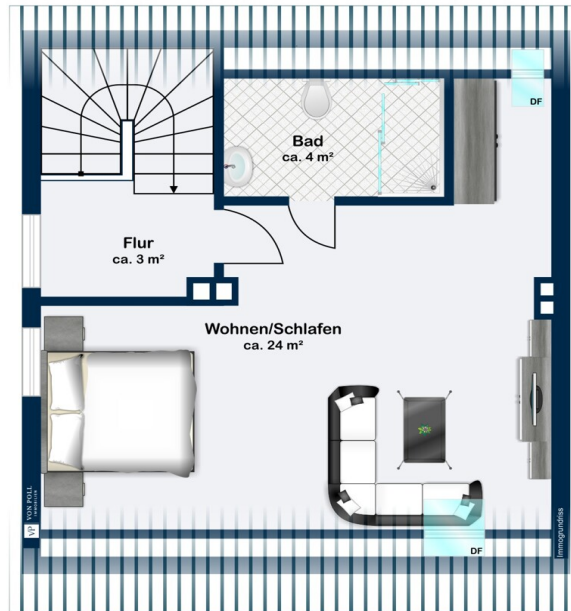


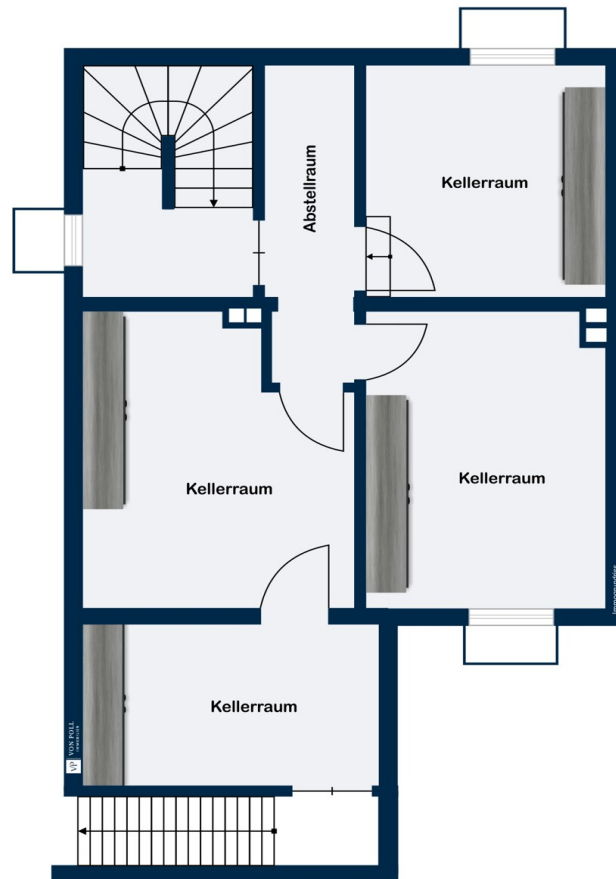
Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## 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: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen Geschichten, strahlen Wärme aus und geben sofort das Gefühl, angekommen zu sein.

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 ist genau so ein Ort. Auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Zuge umfassender Modernisierungen wurde die Immobilie mit viel Liebe, Sorgfalt und Gespür für Qualität auf einen zeitgemäßen Stand gebracht - ohne dabei vollständig ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Schon beim Betreten spürt man die wohlige und einladende Atmosphäre: helle Räume, eine durchdachte, moderne Aufteilung und ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Wertigkeit und Großzügigkeit vereint.

Zwei stilvolle Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und machen das Haus ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Kochbereich mit angrenzendem Wintergarten - ein Ort, an dem die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen. Ob beim morgendlichen Kaffee in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages: Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit Ihren ganz persönlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Das sehr gepflegte Eigentumsgrundstück unterstreicht den besonderen und einzigartigen Charme dieser Immobilie. Liebevoll angelegt, bietet es Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen – eine kleine Oase direkt vor der eigenen Haustür; und das mitten in der Stadt.

Auch funktional überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Ein Vollkeller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - von Stauraum bis Hobbybereich.

Die Garage und zwei Freiplätze direkt vor der Haustür runden das Angebot komfortabel ab.

Ein Haus mit Seele - perfekt für alle, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

**Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Details of amenities

- + Sehr zentrale und dennoch ruhige Lage in Wolfsburg
- + Großes gepflegtes Eigentumsgrundstück, allseitig umschlossen
- + Zwei Voll-Bäder
- + Gäste-WC
- + Moderne Einbauküche
- + Echtholzparkett
- + Außenjalousien
- + Wintergarten
- + Voll unterkellert
- + Außenterrasse
- + Garage
- + Werkstatt
- + Doppelgartenhaus
- + Grundwasserbrunnen, Gartenbewässerung
- ... u.v.m. ...

### Modernisierungen

- + 2024 Umzäunung
- + 2023 Garagendach und Umrandung
- + 2023 Eingangstreppe, Vordächer
- + 2022 Doppelgartenschuppen aus Lerchenholz
- + 2021 Eingangstür
- + 2021 Badezimmer, inkl. Leitungen
- + 2021 Einbauküche
- + 2021 Dämmung Dach
- + 2021 Elektrik
- + 2021 Böden, Wände, Innentüren
- +1995 Wintergarten

+1990 Dacheindeckung

**Property ID: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Hellwinkel in Wolfsburg - einer Umgebung, die insbesondere für ihre familienfreundliche Struktur und die hervorragende Anbindung geschätzt wird. Trotz der angenehmen Ruhe profitieren Sie hier von kurzen Wegen in alle Richtungen:

Die Wolfsburger Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten Fahrzeit. Auch der Hauptbahnhof Wolfsburg ist in weniger als 10 Minuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung, unter anderem nach Hannover und Berlin.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden und unterstreichen die besonders familienfreundliche Lage.

Eine Lage, die Ruhe und Stadtnähe ideal miteinander verbindet – perfekt für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen und dennoch die Bequemlichkeit einer umfassenden Infrastruktur schätzen.

**Property ID: 26123011 - 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)