

Wolfsburg

BUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF IN MALERISCHER FELDRANDLAGE

Property ID: 26123019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 943 m²

Property ID: 26123019 - 38444 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: 26123019 - 38444 Wolfsburg

At a glance

Property ID	26123019	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1978	Usable Space	ca. 50 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	106.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

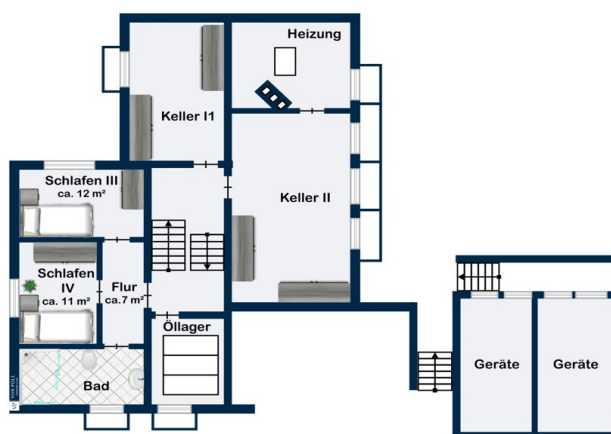
The property



Property ID: 26123019 - 38444 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: 26123019 - 38444 Wolfsburg

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das 1978 massiv errichtete Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise vereint großzügiges Wohnen mit besonderer Architektur und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Der Bungalow befindet sich auf einem weitläufigen Eigentumsgrundstück von ca. 943 m² in ruhiger Feldrandlage von Heiligendorf - ideal für alle, die natur- und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von über 150 m² überzeugt die Immobilie durch ihre offene Raumstruktur auf versetzten Ebenen, die ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl schafft.

Insgesamt stehen Ihnen neben bis zu vier Schlafzimmern, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung, wodurch sich das Haus hervorragend für Familien oder auch Mehrgenerationenwohnen eignet.

Der großzügige Wohn - und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Hier steht Ihnen viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien zur Verfügung - mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Das Haus ist unterkellert und verfügt zusätzlich über eine unterkellerte Garage, die somit nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen und das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Details of amenities

- + **Split-Level-Bauweise**
- + **Feldrandlage**
- + **Helle Wohnräume**
- + **Großzügige Wohnteilung**
- + **Zwei Terrassen**
- + **Einbauküche**
- + **Hauswirtschaftsraum**
- + **Keller**
- + **Garage**
- ... **u.v.m.**

Property ID: 26123019 - 38444 Wolfsburg

All about the location

Makrolage

Heiligendorf mit seinen rund 2.300 Einwohnern verbindet wie kaum ein anderer Ortsteil das Beste aus zwei Welten: die idyllische Ruhe des Hasenwinkels und die direkte Nähe zu den dynamischen Zentren unserer Stadt.

Die Anbindung ist für Wolfsburger ideal. Über die L290 erreichen Sie die Autostadt, das Werk und die City in nur etwa 15 Minuten. Auch die Verbindung zur A39 ist hervorragend, was Heiligendorf besonders für Pendler attraktiv macht.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt vor Ort oder im unmittelbar benachbarten Hattorf.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Wolfsburger Ortsteil Heiligendorf. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken, was für ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Felder, Wiesen und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Joggen oder Radfahren ein.

Property ID: 26123019 - 38444 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: 26123019 - 38444 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com