

Wolfsburg

MODERNES STADTHAUS IN INNENSTADTLAGE MIT DACHTERRASSE - DIREKT EINZUGSBEREIT

Property ID: 26123031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m²

Property ID: 26123031 - 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg

At a glance

Property ID	26123031	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 138 m ²	House	Town house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Condition of property	Like new
Year of construction	2013	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

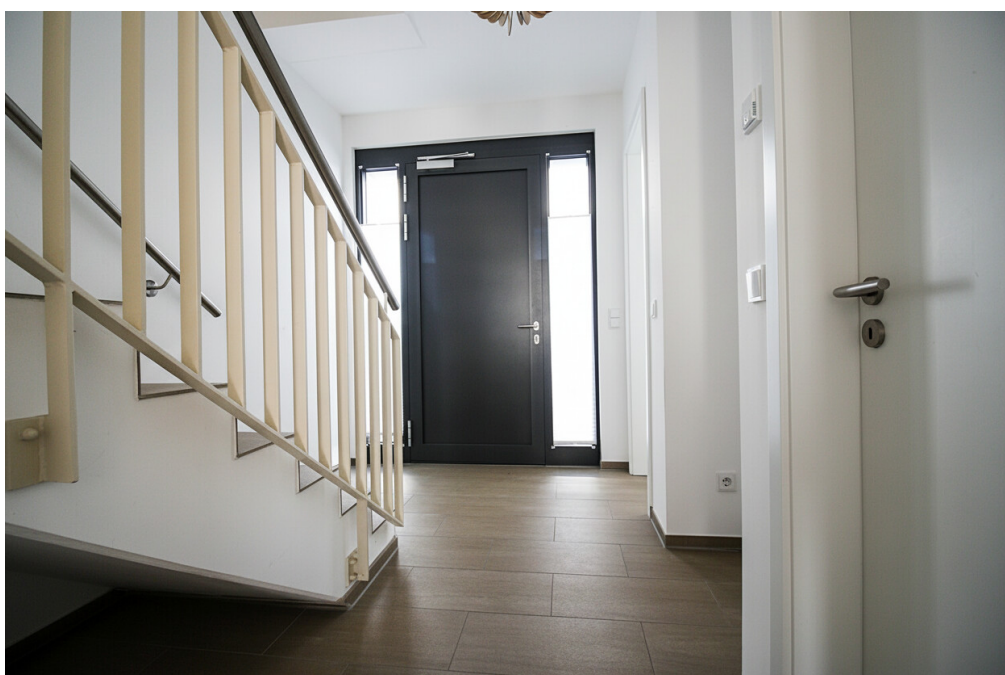
Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	68.60 kWh/m ² 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



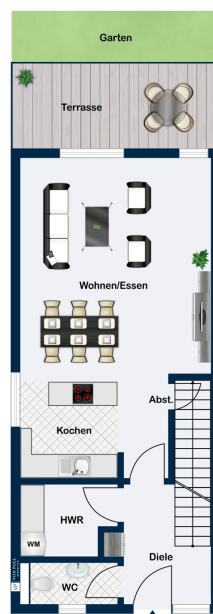
Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123031 - 38440 Wolfsburg

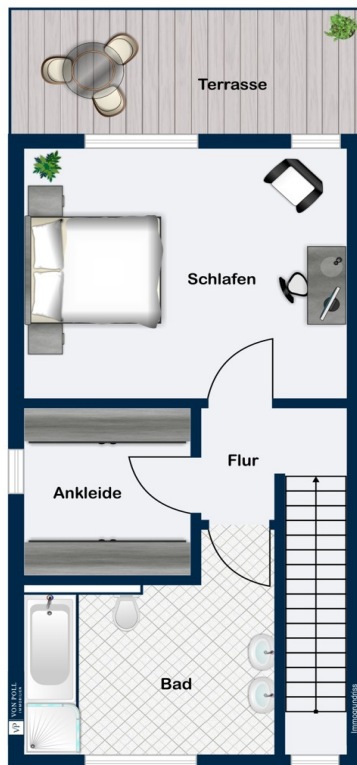
The property



Property ID: 26123031 - 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses stilvolle Stadthaus im Herzen von Wolfsburg vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und das in besonders angenehmer Atmosphäre zum Soforteinzug!

Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter: Der kleine Garten hinter dem Haus und der autofreie Innenhof laden zum Spielen, Entspannen und Genießen im Freien ein, ideal für Familien oder alle, die sich gerne eine grüne Oase mitten in der Stadt schaffen möchten.

Im Inneren erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche - der perfekte Ort für gemeinsame Stunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight sind die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss. Herrliche Plätze, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein stilvolles, modernes Ambiente. Dank des durchdachten Grundrisses bietet das Haus viel Platz für Familienleben oder auch für Paare, die gerne Gäste willkommen heißen.

Und das Beste: Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen, alles Wichtige ganz bequem zu Fuß zu erreichen, ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk oder öffentliche Verkehrsmittel.

Und dank des Hausmeisterservices können Sie sich ganz auf das Wesentliche konzentrieren....

...Ihr neues Zuhause in vollen Zügen zu genießen....

Property ID: 26123031 - 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 kann gegen monetäre Einigung übernommen werden**
- + **Beste verkehrstechnische Anbindung**
- + **Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf**
- + **...uvm...**

Property ID: 26123031 - 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 Spaziergehen 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg

Other information

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: 26123031 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com