

Wolfsburg

STYLISCHE PENTHOUSE-WOHNUNG MIT DEM BESONDEREN FLAIR

Property ID: 26123055



PURCHASE PRICE: 223.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26123055 - 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: 26123055 - 38444 Wolfsburg

At a glance

Property ID	26123055
Living Space	ca. 92 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	223.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	01.08.2028
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

The property



Property ID: 26123055 - 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: 26123055 - 38444 Wolfsburg

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese schicke und aussergewöhnliche Vier-Zimmer-Eigentumswohnung** bietet Ihnen auf ca. 92 m² genau den perfekten Mix aus städtischem Lifestyle und absolutem Wohlfühlfaktor.

Das Gebäude aus dem Jahr 1972 befindet sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wurde 2015 kernsaniert. Sie liegt im vierten Obergeschoss - Dank des Aufzuges im Haus kommen Sie und Ihre Einkäufe daher ganz entspannt oben an.

Sobald Sie die Wohnung betreten, stehen Sie in einem großen Entrée, das Sie und Ihre Gäste freundlich und repräsentativ empfängt: Große Fensterfronten und hohe Decken verleihen der Wohnung den gewissen Flair, den man so nicht oft vorfindet.

Das absolute Herzstück ist das große Wohn- und Esszimmer, von dem aus Sie direkt Ihre neue Sonnenterrasse betreten. Hier lässt es sich nach Feierabend wunderbar entspannen und dank der modernen Raffstores entscheiden Sie selbst, wie viel Sonne Sie reinlassen möchten.

Neben dem hellen Wohnbereich bietet die Wohnung drei gemütliche und lichtdurchflutete Schlafzimmer, die Sie ganz flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder inspirierendes Home-Office nutzen können.

Die moderne und geschmackvoll umgesetzte Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Für Entspannung sorgt die Duschwanne im modernen Tageslichtbad.

Damit im Alltag alles ordentlich bleibt, gibt es einen praktischen Abstellraum direkt in der Wohnung. Und falls Sie mal Koffer, Deko oder Sportzeug verstauen müssen: Ein eigener Kellerraum gehört natürlich auch dazu.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz auf dem hauseigenen Parkplatz bereit.

*Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg. Der Vertrag läuft bis 2071. Der zukünftige Erbpachtzins nach Kauf wird voraussichtlich 626€ pro Jahr betragen, gemäß Auskunft der Stadt WOB.

Im Hausgeld von monatlich 281,75€ ist die Rücklage in Höhe von monatlich 81,75€ enthalten.

Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Details of amenities

- + Großzügige Wohnaufteilung
- + Direkt einzugsbereit
- + Helle Wohnräume
- + Hohe Decken
- + Bis zu drei Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Raffstore im Wohnzimmer
- + Plissees
- + Sonnenterrasse
- + Privater Kellerraum
- + Fahrstuhl
- + PKW-Stellplatz
- ... u.v.m. ...

Property ID: 26123055 - 38444 Wolfsburg

All about the location

Makrolage

Westhagen ist mit seinen knapp 10.000 Einwohnern ein Stadtteil von Wolfsburg und gehört zur sogenannten „Kernstadt“.

Westhagen befindet sich dabei südwestlich der Innenstadt, direkt an der A 39. Die Gestaltung von Wald- und Erholungsgebieten, die Begrünung der Wohnanlagen sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen prägen das heutige Erscheinungsbild dieses Stadtteils.

Mikrolage

Die Wohnung ist zentral in Westhagen gelegen. Das Schulzentrum Westhagen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und eine Bushaltestelle sind nach wenigen Metern zu Fuß zu erreichen. Die Busline fährt im Viertelstundentakt und führt direkt in die Wolfsburger Innentadt; die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 6 Min.

Property ID: 26123055 - 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26123055 - 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