

Wolfsburg / Tiergartenbreite

3-ZIMMER IM HOCHPARTERRE - MIT BALKON, LOGGIA UND VIEL NATUR

Property ID: 26123060



PURCHASE PRICE: 118.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

- **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: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

At a glance

Property ID	26123060
Living Space	ca. 68 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1964

Purchase Price	118.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	23.11.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	114.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

The property



Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

The property



Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

The property



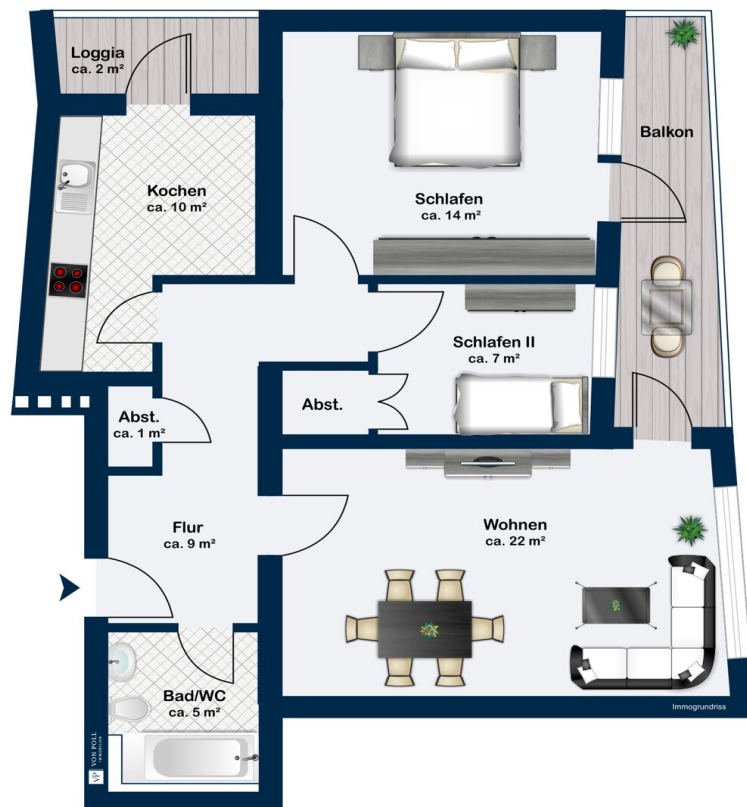
Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

The property



Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

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: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive Eigentumswohnung* mit rund 68 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine gelungene Kombination aus komfortablem Wohnen, guter Erreichbarkeit und praktischer Infrastruktur.

Die Wohnung überzeugt mit einem angenehm geschnittenen Grundriss und einem besonderen Plus: Neben einem Balkon mit Westausrichtung steht zusätzlich eine verglaste Loggia zur Verfügung. Damit bietet die Wohnung gleich zwei Außenbereiche, die zusätzlichen Freiraum schaffen und zum Entspannen einladen.

Die Lage im Hochparterre verbindet dabei die Vorteile einer gut erreichbaren Wohnung mit einem angenehmen Abstand zum unmittelbaren Straßenniveau.

Mit rund 68 m² Wohnfläche eignet sich die Wohnung hervorragend für Singles, Paare oder einen kleineren Haushalt. Auch für Kapitalanleger stellt sie aufgrund ihrer Größe, des Fahrstuhls und der verkehrsgünstigen Lage eine interessante Möglichkeit dar.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und den umliegenden Stadtteilen. Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Menschen, die komfortables und unkompliziertes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Eine vielseitige Eigentumswohnung mit praktischem Grundriss, zwei Außenbereichen und attraktiver Lage – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 254,42€, darin ist die monatliche Rücklage in Höhe von 59,03€ enthalten.

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

Details of amenities

- + Beliebte Wohngegend
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Wohnung im Hochparterre
- + Bis zu zwei Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Korkboden, Klickparkett
- + Loggia, verglast
- + West-Balkon, zugänglich vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- + Privater Kellerraum
- + Fahrstuhl
- ... u.v.m. ...

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Wolfsburger Stadtteil Teichbreite, einer angenehm grünen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage im Norden der Stadt.

Der Stadtteil verbindet kurze Wege und eine hervorragend Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das VW-Werk (ca. 2km) sowie die Wolfsburger Innenstadt (ca. 3km) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist direkt im Stadtteil bzw. in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Apotheke und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist das grüne Wohnumfeld: Der Neue Teich liegt unmittelbar an der Teichbreite und bietet mit seinen Grün- und Spazierwegen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Allerpark mit Allersee, Badeland und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie das Schloss Wolfsburg sind leicht zu Fuß zu erreichen.

Mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt im 15Min.-Takt an.

Die Teichbreite bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Innenstadt und Volkswagenwerk liegen in komfortabler Entfernung - während der Neue Teich und die umliegenden Grünflächen für Ruhe und Erholung sorgen.

Property ID: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

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: 26123060 - 38448 Wolfsburg / Tiergartenbreite

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