

Wolfsburg / Neindorf

Entra y siéntete como en casa: excepcional casa adosada con espacio para una familia numerosa.

Número de propiedad: 25123039



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 931 m²

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

De un vistazo

Número de propiedad	25123039
Superficie habitable	ca. 233 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	94.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propiedad



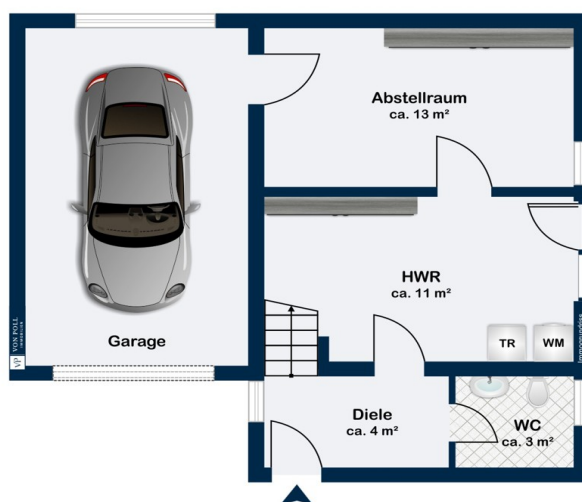
Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

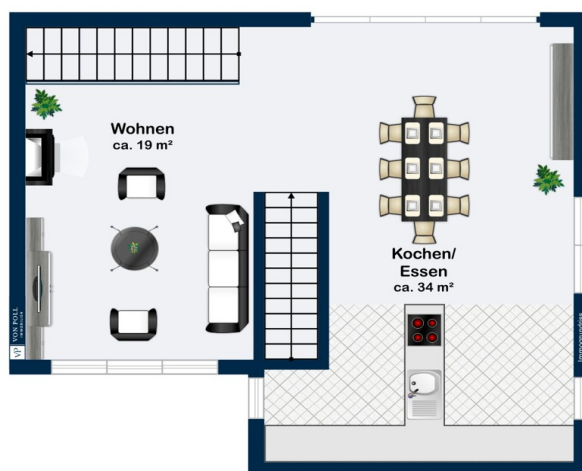
La propiedad



Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Una primera impresión

¡Bienvenido a tu nuevo hogar! En una casa que es más que cuatro paredes: un lugar para llegar, respirar hondo y quedarse. Esta casa adosada, diseñada con cariño, combina armoniosamente el pasado con la comodidad y el diseño de la arquitectura moderna. Aquí, lo percibes de inmediato: es una casa con alma: cálida, acogedora y diseñada con esmero hasta el último detalle. El edificio original data de 1954 y fue meticulosamente renovado en 2011. Al mismo tiempo, se añadió una ampliación moderna y de alta calidad, que amplía y enriquece el concepto de vivienda e irradia una inconfundible sensación de bienestar. La elegante combinación de ampliación y modernización, los materiales de alta calidad y los detalles cuidados hacen de esta casa una joya única: un lugar que no solo ofrece espacio, sino también una sensación de seguridad. Esta casa no es solo un objeto, es una sensación. Es el lugar donde llegas a casa y te sientes a gusto al instante. Esta especial sensación de espacio se extiende en tres plantas. La planta baja alberga la práctica zona de servicio, discretamente escondida, pero un recurso valioso en el día a día. La planta superior es el vibrante corazón de la casa: un amplio y luminoso salón-comedor con cocina abierta y chimenea. Desde aquí, una galería conduce a la generosa terraza en la azotea, un auténtico santuario sobre los tejados. Ya sea como salón privado en verano, jardín urbano o lugar para relajarse al aire libre con los seres queridos, ofrece paz, refugio y vistas a la vegetación circundante. El ático y el loft, completamente terminado, ofrecen un refugio acogedor, privado y tranquilo. Aquí podrá relajarse al final del día, despejar la mente y recargar energías. Las habitaciones ofrecen posibilidades versátiles: ya sea como dormitorios, despacho o espacio creativo. Esta casa adosada no es una casa convencional, sino un hogar con personalidad. Para quienes aprecian el espacio, el estilo y la individualidad. Con más de 230 m² de superficie habitable, una impresionante terraza en la azotea, un gran jardín, garaje y comodidades modernas, ofrece una alta calidad de vida, ideal para familias, parejas que necesitan espacio o autónomos que quieran combinar elegantemente vivir y trabajar.

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Detalles de los servicios

- + Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Kamin
- + Neuwertige Einbauküche, kann nach monetärer Absprache übernommen werden
- + Aussenjalousien
- + Photovoltaikanlage
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Zwei weitere WC
- + Balkon
- + Große Dachterrasse
- + Gartenpavillon
- + Sonnenterrasse im Garten
- + Überdachte Terrasse im Gartennebengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Todo sobre la ubicación

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com