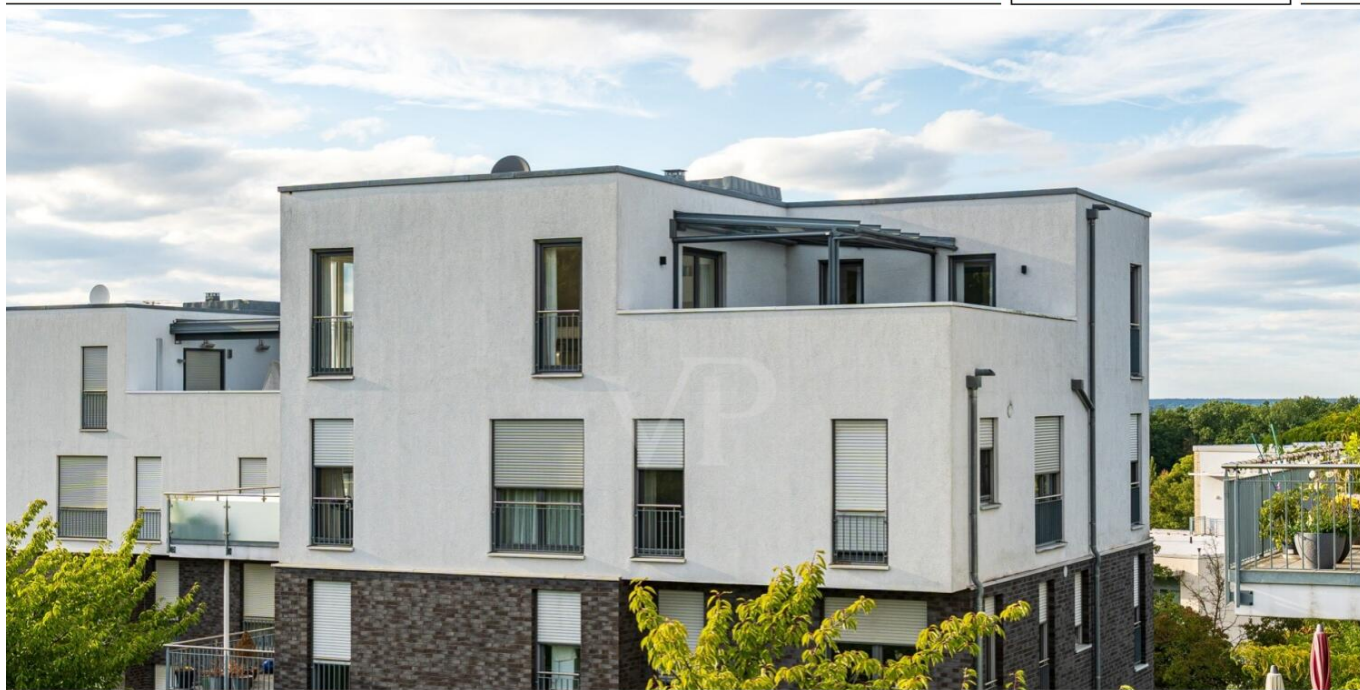


Wolfsburg

# EXCLUSIVIDAD AL MÁS ALTO NIVEL: ÁTICO EN UNA UBICACIÓN PRIVILEGIADA EN WOLFSBURGO

Número de propiedad: 25123047



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 596.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

- 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: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25123047   |
| Superficie habitable | ca. 140 m² |
| Piso                 | 4          |
| Habitaciones         | 4          |
| Dormitorios          | 3          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 2011       |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 596.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Ático                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Tele                           | Consumo de energía final                            | 78.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 25.07.2032                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Distrito                       | Año de construcción según el certificado energético | 2011                   |

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



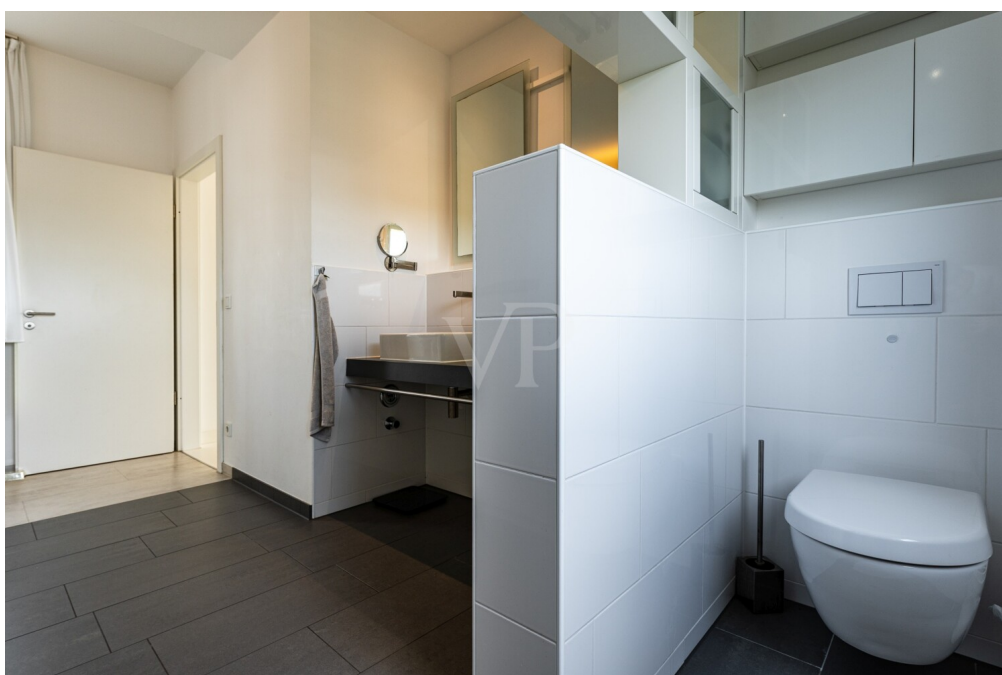
Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## La propiedad



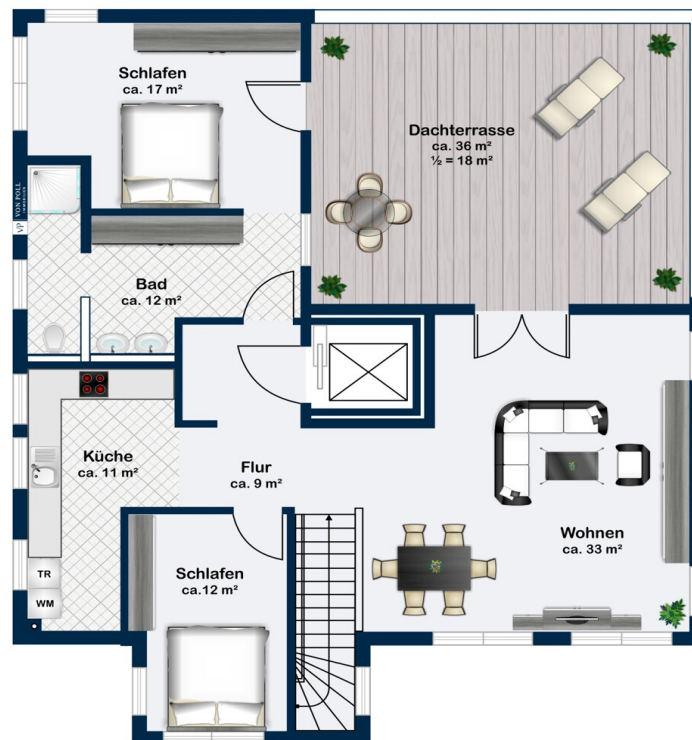
Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

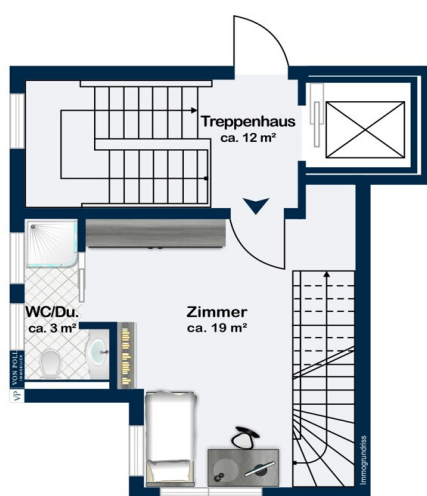
## La propiedad



Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## 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: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## Una primera impresión

¡Bienvenido a tu nuevo hogar! Este excepcional ático es más que un apartamento: es un estilo de vida. Aproximadamente 140 metros cuadrados de espacio habitable te esperan, ofreciéndote una experiencia llena de luz, libertad y lujo urbano. Construido en 2011, presume de confort moderno y arquitectura atemporal. Uno de sus muchos atractivos: el ascensor te lleva directamente desde el garaje privado del edificio hasta tu apartamento; una garantía de comodidad, privacidad, seguridad y exclusividad. Las amplias ventanas no solo inundan el espacio de luz, sino que también ofrecen impresionantes vistas a los tejados de Wolfsburg. La amplia terraza en la azotea extiende a la perfección tu espacio habitable al aire libre. Ya sea disfrutando de un desayuno relajado bajo el sol de la mañana, de una copa al atardecer con amigos o de tu propio refugio con vistas a la ciudad, aquí vivirás momentos inolvidables. Una elegante escalera interior conduce a una zona de invitados independiente en la planta inferior, también con entrada independiente, ideal para visitas, hijos adultos o como despacho privado. Dos plazas de aparcamiento en el garaje garantizan un estacionamiento cómodo y seguro. Este ático es una joya escondida. Combina una vida de lujo, una pintoresca vista de Wolfsburg y la exclusividad urbana. Un hogar para personas con gustos exigentes.

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## Detalles de los servicios

- + Blick über die Dächer von Wolfsburg
- + Fahrstuhl direkt in die Wohnung
- + Video-Gegensprechanlage
- + Bis zu drei Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Elektrische Rollläden
- + Fußbodenheizung
- + Epoxidharzboden
- + En-Suite-Badezimmer
- + Gäste-Badezimmer mit Dusche
- + Große überdachte Sonnenterrasse
- + Begrünte Gartenanlage
- + Dreifachverglasung
- + Zwei Garagenstellplätze im Haus
- + Barrierefreier Zugang möglich
- ...u.v.m. ...

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## Todo sobre la ubicación

Der Hohenstein gehört zu den gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Am Klieversberg gelegen, verbindet er urbanes Leben mit einer grünen Umgebung und hoher Wohnqualität.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Busverbindungen, kurze Wege zu Schulen und Nahversorgungseinrichtungen sowie die Nähe zu kulturellen und sportlichen Angeboten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Trotz der zentralen Anbindung genießt man hier Ruhe und Erholung - die Nähe zur Klieversbergwiese und weiteren Grünflächen schafft eine entspannte Wohnatmosphäre.

Ein Wohnumfeld, das Urbanität und Natur in perfekter Balance vereint.

Número de propiedad: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

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: 25123047 - 38440 Wolfsburg

## 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](http://www.von-poll.com)