

Wolfsburg / Alt Wolfsburg

# MODERNES WOHNEN AM SCHLOSS WOLFSBURG - NEUWERTIGE, EXKLUSIVE ERDGESCHOSSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGE

*Número de propiedad: 25123061*



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

**PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt 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: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## De un vistazo

Número de propiedad	25123061	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Año de construcción	2016		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	5.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.10.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## La propiedad



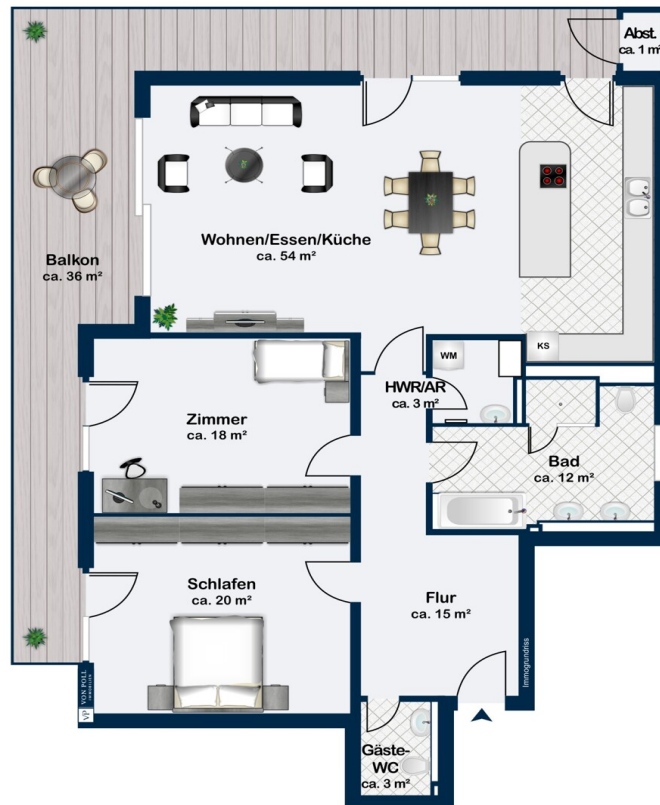
Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt 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: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese beeindruckende Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2016 vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine begehrte Lage nahe der Wolfsburger City sowie dem historischen Schloss Wolfsburg.

Mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder jungen Familien ein ideales Zuhause - hell, großzügig und sofort bezugsbereit.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, energieeffizienten Gebäudes der Energieeffizienzklasse A+.

Durch die 100%-tige Versorgung mit erneuerbaren Energien für Heizung- und Brauchwassererwärmung und die dachintegrierte Photovoltaikanlagen wird nicht nur der Strombedarf der Haushalte gedeckt, sondern auch Überschüsse in das öffentliche Netz eingespeist (die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt über die Hausverwaltung). Die Wohnnebenkosten sind dadurch auf ein Minimum reduziert.

Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchflutete Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu der großen und überdachten Terrasse.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Das stilvolle Masterbad verfügt sowohl über eine komfortable Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, einen HWR und ein separates Gäste-WC.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Fahrstuhl, der die Etage bequem erreichbar macht, runden das Angebot ab.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und moderner Architektur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot!

**Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Detalles de los servicios

- + Zentrale Lage nahe der City & dem Schloss Wolfsburg
  - + Baujahr 2016, neuwertig
  - + Sofort einzugsbereit
  - + Energieeffiziente Bauweise (A+)
  - + Heiz- und Stromkosten im Wohngeld bereits enthalten
  - + Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster
  - + Echtholzparkett
  - + Erdgeschosswohnung mit großer überdachter Terrasse
  - + Abstellraum auf der Terrasse
  - + Moderne Einbauküche mit Kochinsel
  - + Modernes Masterbad mit Badewanne & Dusche
  - + Zusätzliches Gäste-WC
  - + Fahrstuhl
  - + Privater Kellerraum
  - + Tiefgaragenstellplatz
- ...u.v.m. ...

**Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in Alt-Wolfsburg, nur ca. 3 Min. zu Fuß vom historischen Schloss Wolfsburg entfernt - und damit mittendrin in einem der ältesten und lebendigsten Stadtquartiere von Wolfsburg.

Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Cafés und Gastronomie erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Ebenso sind eine KiTa und eine Grundschule leicht fußläufig zu erreichen.

Bis zur Wolfsburger Innenstadt und dem Bahnhof sind es nur 3km.

Eine Buslinie steuert die Wolfsburger Innenstadt im 15Min- Rhythmus an.

**Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 5.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Número de propiedad: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt 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](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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