

Wolfsburg

# BUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF IN MALERISCHER FELDRANDLAGE

*Número de propiedad: 26123019*



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 943 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26123019 - 38444 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: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26123019	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 157 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.04.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg

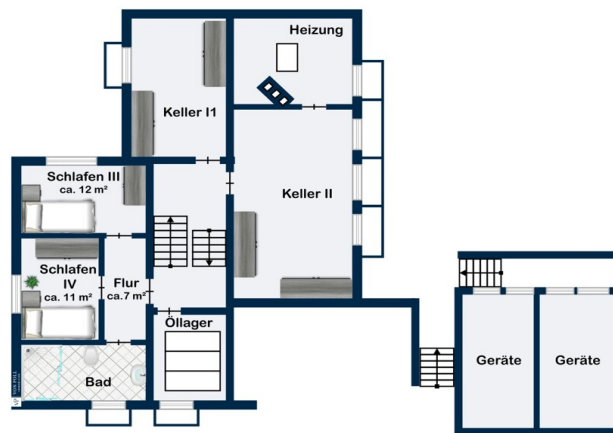
## La propiedad



Número de propiedad: 26123019 - 38444 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: 26123019 - 38444 Wolfsburg**

## Una primera impresión

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das 1978 massiv errichtete Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise vereint großzügiges Wohnen mit besonderer Architektur und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Der Bungalow befindet sich auf einem weitläufigen Eigentumsgrundstück von ca. 943 m<sup>2</sup> in ruhiger Feldrandlage von Heiligendorf - ideal für alle, die natur- und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von über 150 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch ihre offene Raumstruktur auf versetzten Ebenen, die ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl schafft.

Insgesamt stehen Ihnen neben bis zu vier Schlafzimmern, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung, wodurch sich das Haus hervorragend für Familien oder auch Mehrgenerationenwohnen eignet.

Der großzügige Wohn - und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Hier steht Ihnen viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien zur Verfügung - mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Das Haus ist unterkellert und verfügt zusätzlich über eine unterkellerte Garage, die somit nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet

damit die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnräume zu verwirklichen und das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

**Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg**

## Detalles de los servicios

- + Split-Level-Bauweise
- + Feldrandlage
- + Helle Wohnräume
- + Großzügige Wohnaufteilung
- + Zwei Terrassen
- + Einbauküche
- + Hauswirtschaftsraum
- + Keller
- + Garage
- ... u.v.m. ....

**Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg**

## Todo sobre la ubicación

### Makrolage

Heiligendorf mit seinen rund 2.300 Einwohnern verbindet wie kaum ein anderer Ortsteil das Beste aus zwei Welten: die idyllische Ruhe des Hasenwinkels und die direkte Nähe zu den dynamischen Zentren unserer Stadt.

Die Anbindung ist für Wolfsburg ideal. Über die L290 erreichen Sie die Autostadt, das Werk und die City in nur etwa 15 Minuten. Auch die Verbindung zur A39 ist hervorragend, was Heiligendorf besonders für Pendler attraktiv macht.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt vor Ort oder im unmittelbar benachbarten Hattorf.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Wolfsburger Ortsteil Heiligendorf. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken, was für ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Felder, Wiesen und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Joggen oder Radfahren ein.

**Número de propiedad: 26123019 - 38444 Wolfsburg**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26123019 - 38444 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)