

Wolfsburg / Ehmén

# MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & EINZIGARTIGEM FACHWERK- CHARME IN WOLFSBURG-EHMEN

Número de propiedad: 26123034



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

PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

- 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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## De un vistazo

Número de propiedad	26123034
Superficie habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	269.000 EUR
Piso	Piso
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## Datos energéticos

<b>Tipo de calefacción</b>	<b>Calefacción urbana</b>	<b>Certificado energético</b>	<b>Certificado de consumo</b>
<b>Fuente de energía</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo de energía final</b>	<b>114.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificado energético válido hasta</b>	<b>24.02.2029</b>	<b>Clase de eficiencia energética</b>	<b>D</b>
		<b>Año de construcción según el certificado energético</b>	<b>1985</b>

Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



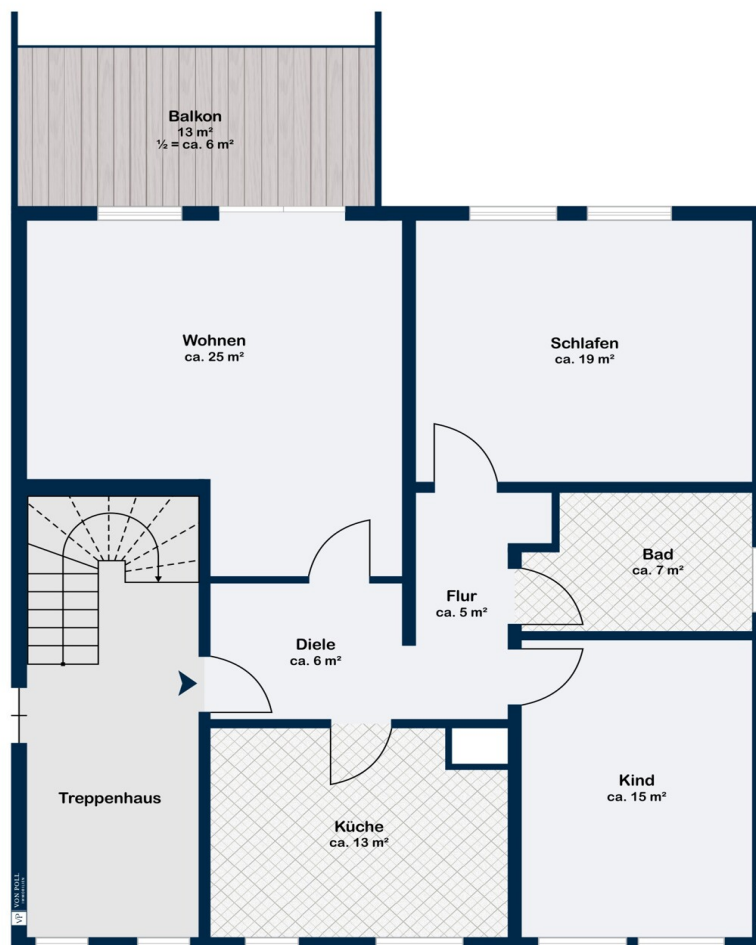
Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propiedad



Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## 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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## Una primera impresión

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolfsburg-Ehmén!**

**Diese charmante und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen 6-Parteienhaus und vereint auf besondere Weise modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Charme eines ehemaligen Fachwerkhauses.**

**Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen und sonnedurchfluteten Räumen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die im Jahr 2026 modernisierte Wohnung präsentiert sich in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.**

**Ein weiteres Highlight ist der großzügige, ca. 13 m<sup>2</sup> große Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.**

**Das moderne, neu gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige und stilvolle Ausstattung. Die gelungene Verbindung aus modernen Elementen und dem besonderen Charakter des Hauses verleiht der Wohnung ein außergewöhnlich wohnliches Ambiente.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, der auf Wunsch und nach Absprache mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden kann, ideal für zukunftsorientiertes Wohnen.**

**Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Das gepflegte und ruhige Wohnhaus sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 379 € zzgl. Rücklagenzuführung des Hauses.**

**Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.**

**Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## **Detalles de los servicios**

- + **Frisch sanierte Wohnung**
- + **Kombination aus modernem Wohnkomfort und charmantem Fachwerkhaus-Charakter**
- + **Sonnendurchflutete Wohnung**
- + **Modernes, neu gestaltetes Badezimmer**
- + **Großzügiger Balkon mit ca. 13m<sup>2</sup> Fläche**
- + **Ein privater Stellplatz (Wallbox möglich)**
- + **Privates Kellerabteil**
- + **Attraktive Wohnlage in Wolfsburg-Ehmén**
- + **Gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt und A39**

**Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wolfsburger Stadtteil Ehmén, der insbesondere für seine ruhige Wohnatmosphäre, die gepflegte Umgebung und die gute Infrastruktur geschätzt wird. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Wolfsburger Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Ehmén bietet eine angenehme Wohnqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Felder und Grünflächen laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Wolfsburger Innenstadt sowie das Volkswagen Werk sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A39 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Hannover.

Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie des Wolfsburger Hauptbahnhofs.

**Número de propiedad: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## 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.

**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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## **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)**