

Wolfsburg / Nordsteimke

ZWEI WOHNHEITEN PLUS BUNGALOW MIT GARTEN UND POOL

Número de propiedad: 26123063



**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 328 m² • HABITACIONES: 12 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.258 m²**

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

- **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: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

De un vistazo

Número de propiedad	26123063
Superficie habitable	ca. 328 m²
Habitaciones	12
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.07.2036
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	200.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

La propiedad



Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

La propiedad



Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

La propiedad



Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

La propiedad



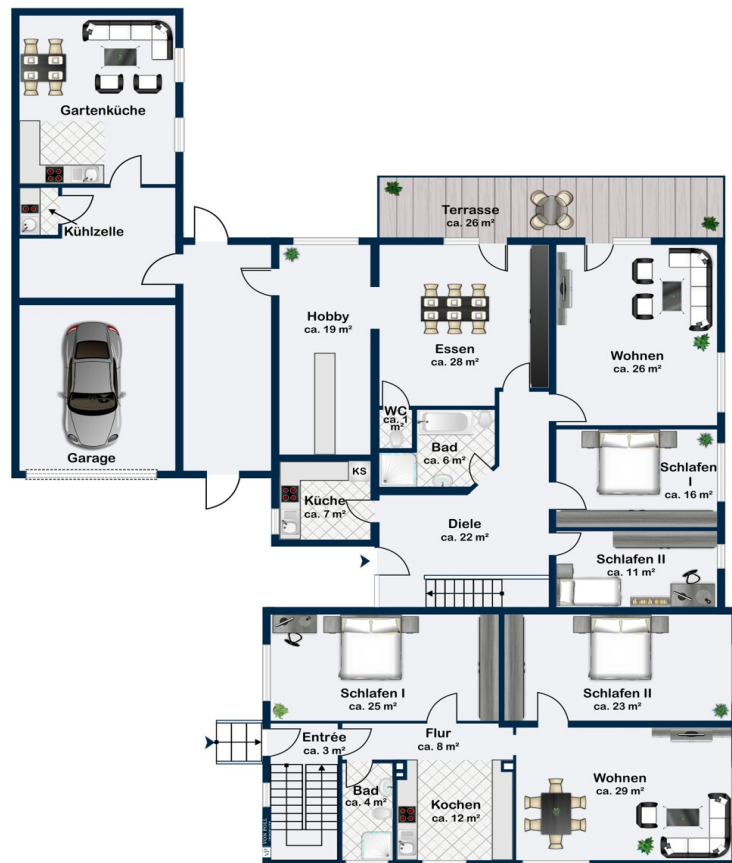
Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

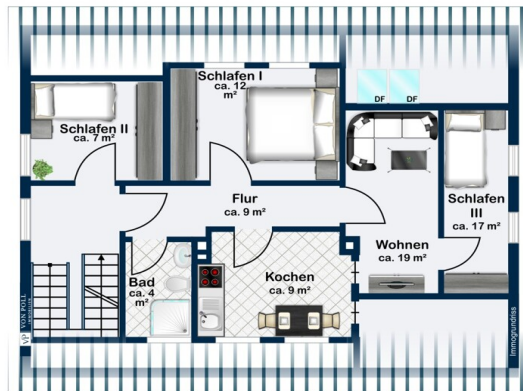
La propiedad

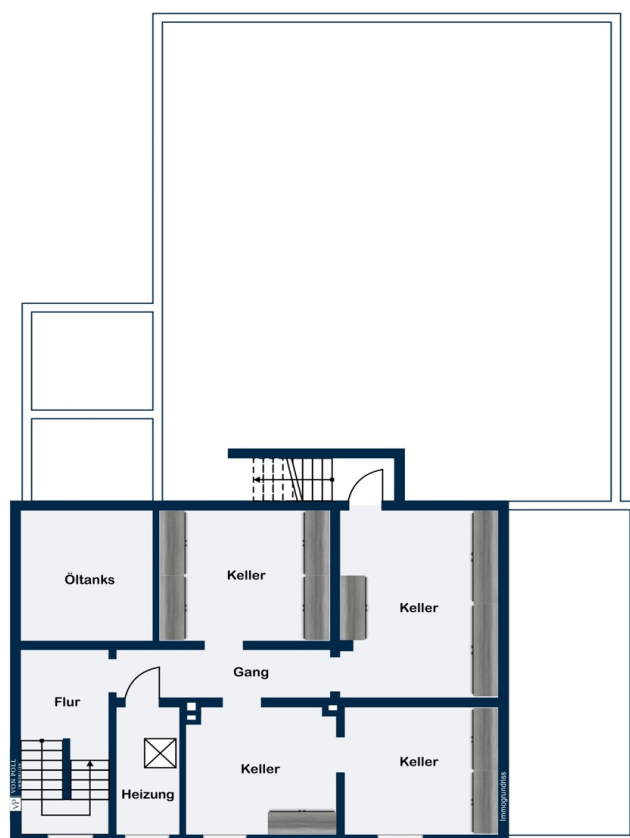


Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Una primera impresión

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1956 bietet drei vollständig getrennte Wohneinheiten: ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen sowie einen angebauten Bungalow mit eigenem Eingang, Garten und Poolbereich.

Das Ensemble eignet sich somit ideal

...wenn Sie es zum Teil selbst bewohnen und sich durch Vermietung Ihre Finanzierung verbessern möchten

....für Wohnen mit mehreren Generationen

....oder komplett als reine Kapitalanlage.

Die Wohnflächen betragen 101 Quadratmeter im Erdgeschoss und 77 Quadratmeter im Obergeschoss des Zweifamilienhauses, sowie großzügige 162 Quadratmeter im Bungalow. Die Fassade wurde nachträglich gedämmt und lässt sich anhand der Ausführung in die neunziger oder frühen zweitausender Jahre einordnen.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst zwei großzügige Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung im oberen Wohnbereich bietet drei Zimmer, bestehend aus einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern, sowie einer Küche und einem Bad; ebenfalls mit Fenster. Beide Wohneinheiten sind voneinander getrennt und eigenständig nutzbar. Bäder und Fenster wurden im Laufe der neunziger Jahre modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Der separate Bungalow bildet die dritte Wohneinheit. Er verfügt über einen eigenen Zugang, einen abgegrenzten Gartenbereich und einen im Boden eingelassenen Pool, der aktuell sanierungsbedürftig ist. Im Bungalow wurden Modernisierungen im Laufe der neunziger Jahre vorgenommen, wodurch ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild entsteht.

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Detalles de los servicios

- + Begehrte Lage in Nordsteimke
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Zweifamilienhaus Erdgeschoss: 101?m², 3-Zimmer WE
- + Zweifamilienhaus Obergeschoss: 77?m², 4-Zimmer WE
- + Anbau-Bungalow: 162?m², mit eigenem Zugang
- + Exklusiver Gartenbereich für den Bungalow
- + Im Boden eingelassener Pool (sanierungsbedürftig)
- + Gartenteich
- + Helle Einbauküche mit viel Stauraum
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Wohnzimmer mit großer Fensterfront und dekorativer Holzdecke
- + Gepflegte Putzfassade in Cremefarben
- + Fassade mit nachträglicher Dämmung, aus den neunziger oder frühen zweitausender Jahren
- + Satteldach mit dunkler Dacheindeckung
- + Überdachte Terrasse
- + Großzügiger, gepflegter Garten
- + Nebenräume und Gartenküche
- + Garage
- + Keller mit mehreren Nutzräumen
- + Zentrale Ölheizung
- + Solide Ausstattung mittlerer Qualität
- + 4 PKW-Stellplätze
- ... u.v.m. ...

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Todo sobre la ubicación

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Wolfsburg und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Wolfsburg zählt zu den wirtschaftsstarken Städten Niedersachsens und bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten.

Dank der guten Anbindung an die Bundesautobahn A39 sowie die umliegenden Bundesstraßen sind auch die Städte Braunschweig, Gifhorn und Helmstedt bequem erreichbar. Der Wolfsburger Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss gewährleistet zudem eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Erholungswert und bieten beste Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Wolfsburger Innenstadt macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit schätzen.

Número de propiedad: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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 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: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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