

Wolfsburg

REPRÄSENTATIVES WOHNEN MIT  
WEITBLICK - EXKLUSIV. GEÖßZÜGIG.  
EINZIGARTIG

Número de propiedad: 26123076

PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 398 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1150 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26123076 - 38448 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: 26123076 - 38448 Wolfsburg

De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 26123076   |
| Superficie habitable | ca. 398 m² |
| Habitaciones         | 7          |
| Dormitorios          | 5          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 2005       |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje |

|                        |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.290.000 EUR                                                            |
| Casa                   | Villa                                                                    |
| Comisión               | Comisión del comprador 3,57 % (IVA incl.) del precio de compra notariado |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                               |
| Método de construcción | Sólido                                                                   |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada    |

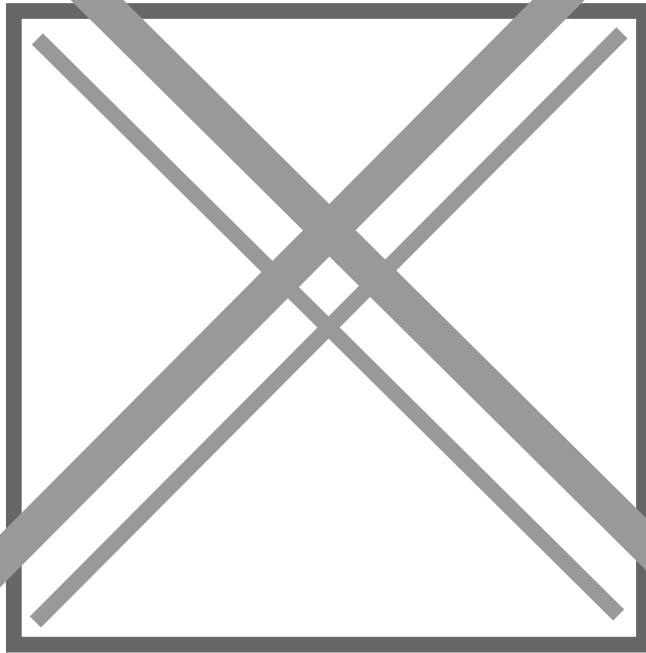
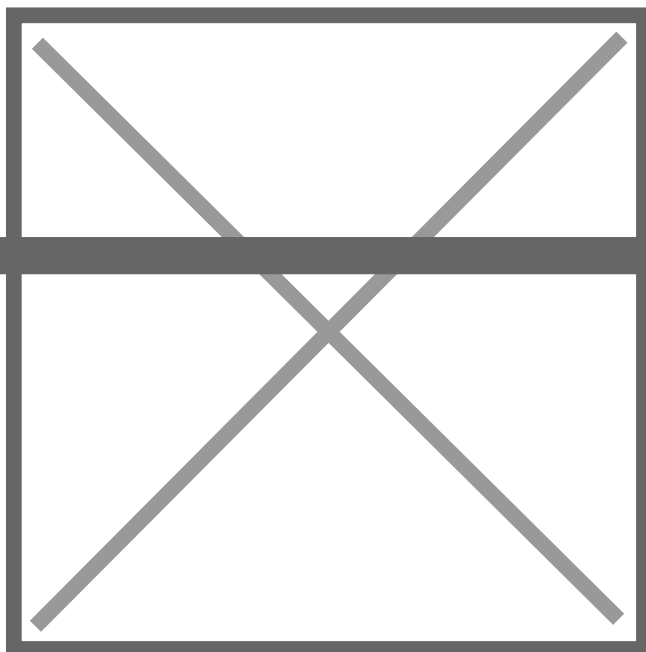
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Geotermia                      | Demanda de energía final                            | 16.8 kWh/m²a           |
| Certificado energético válido hasta | 07.08.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Geotérmico                     | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

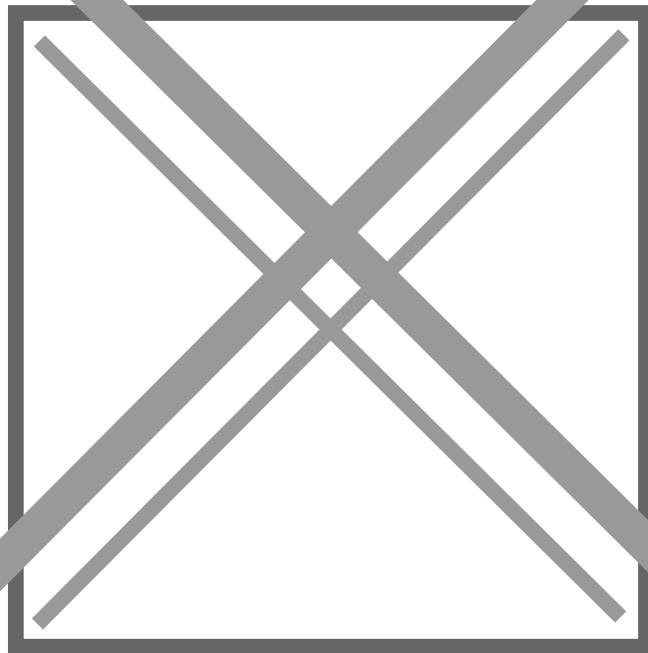
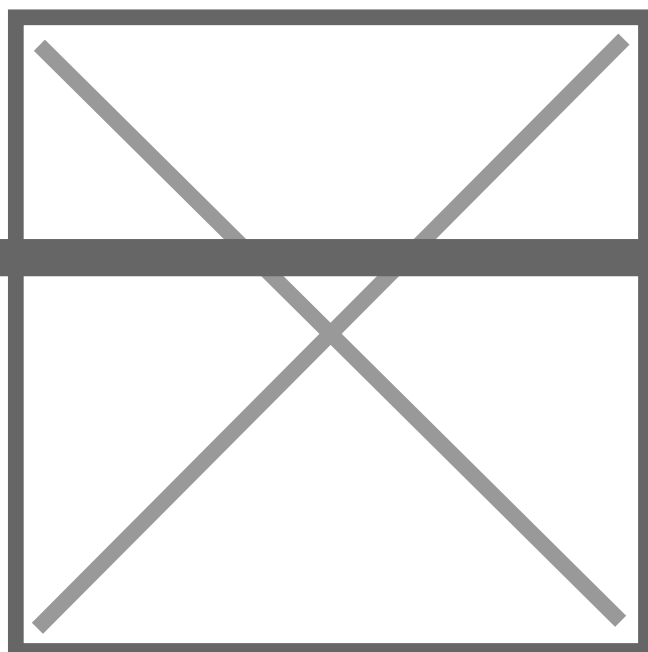
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



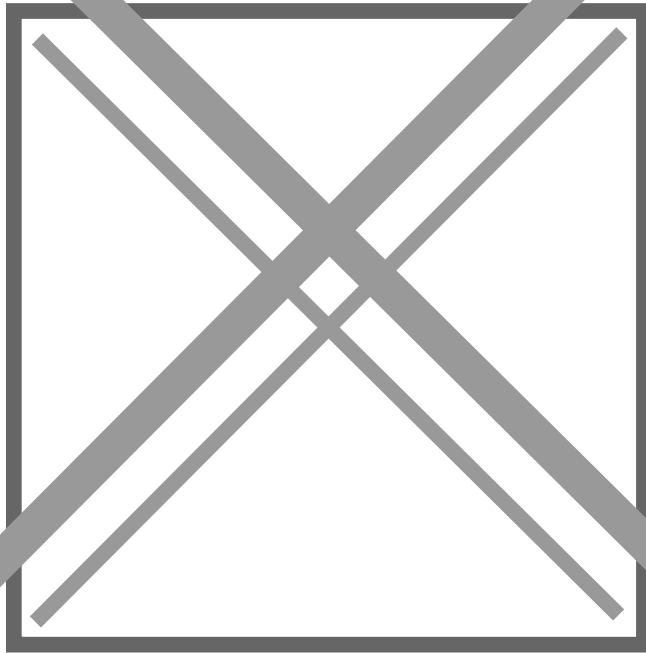
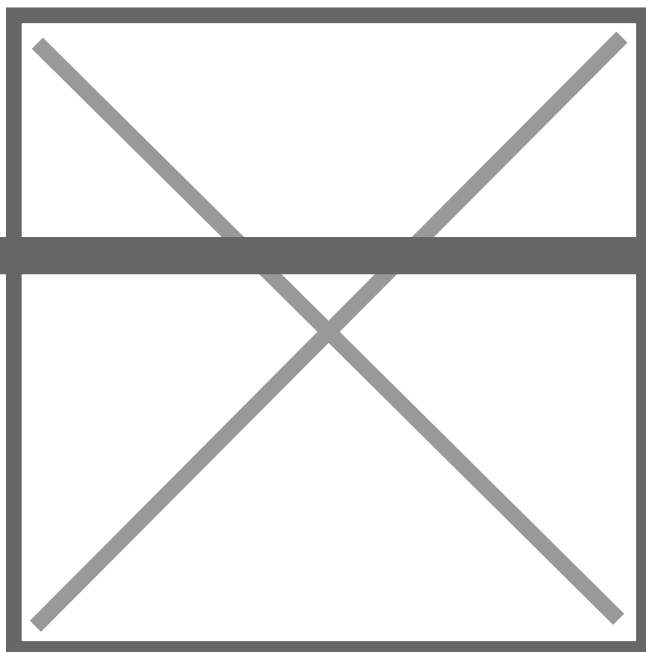
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



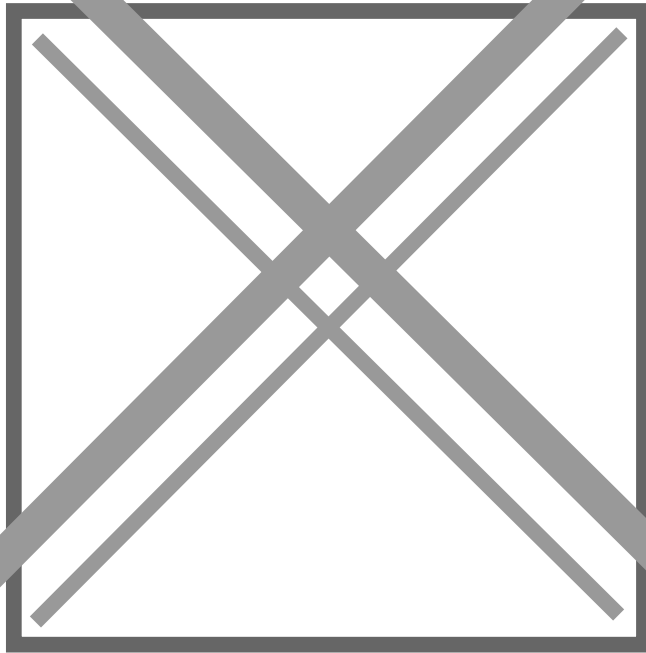
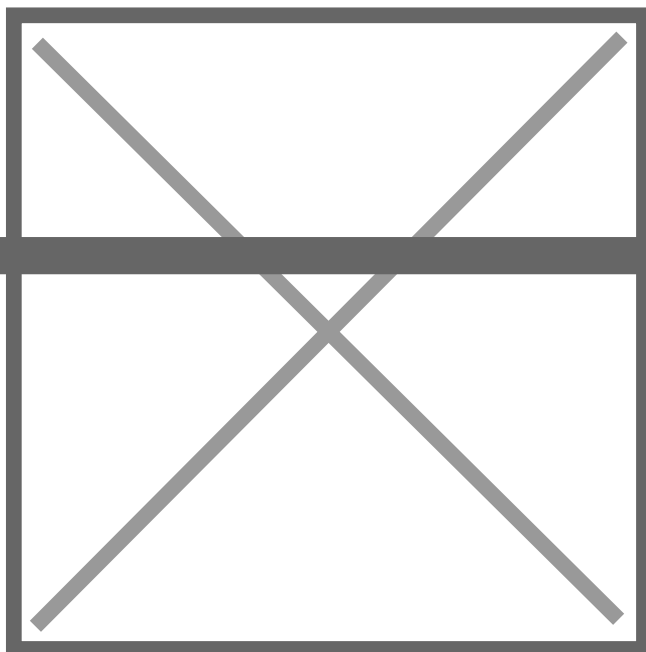
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



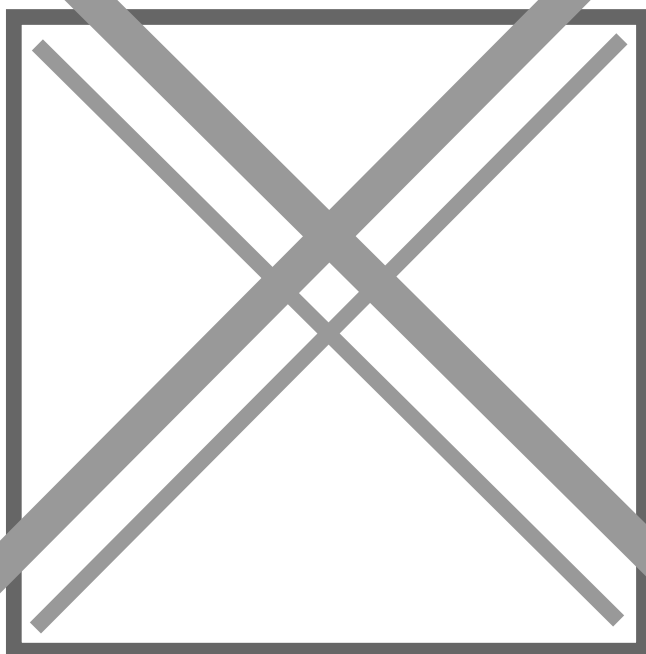
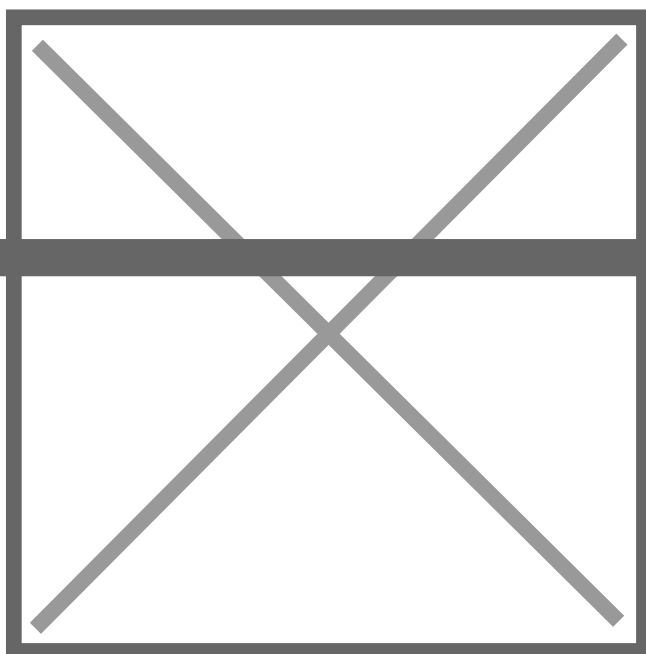
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



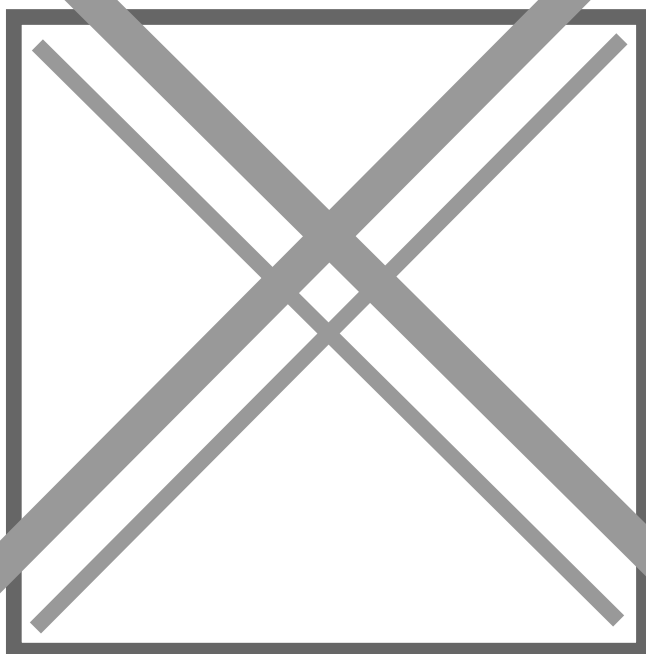
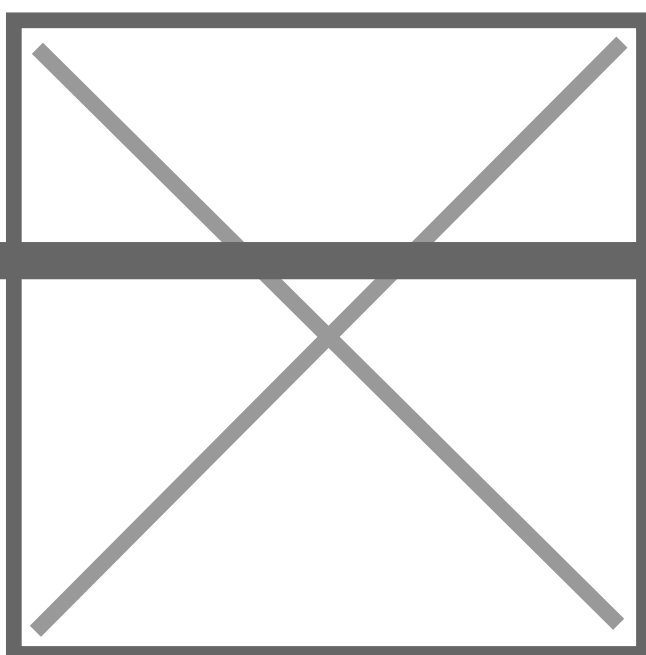
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



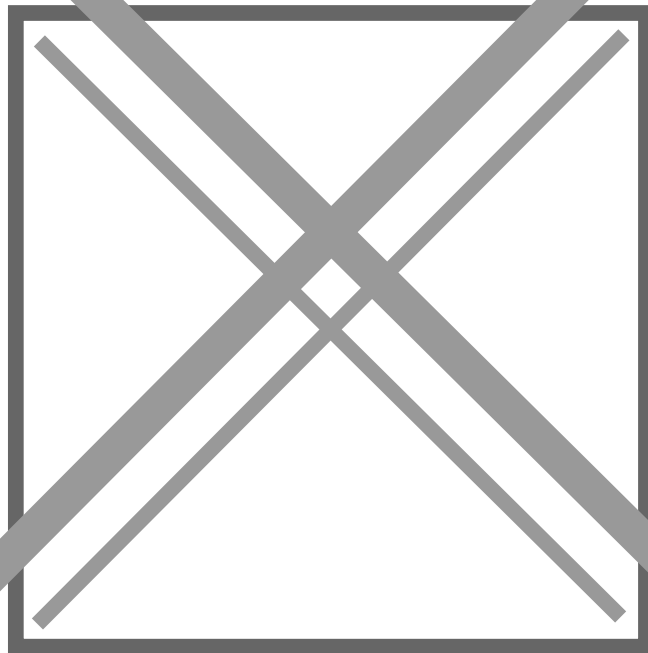
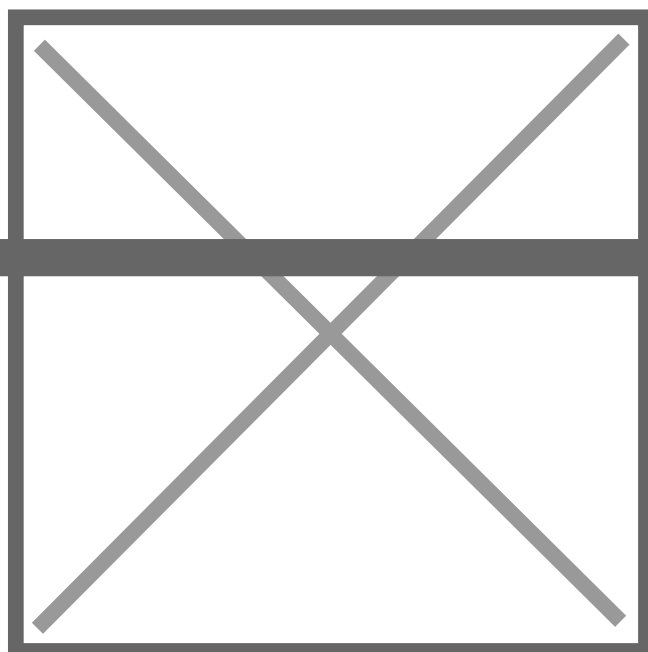
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



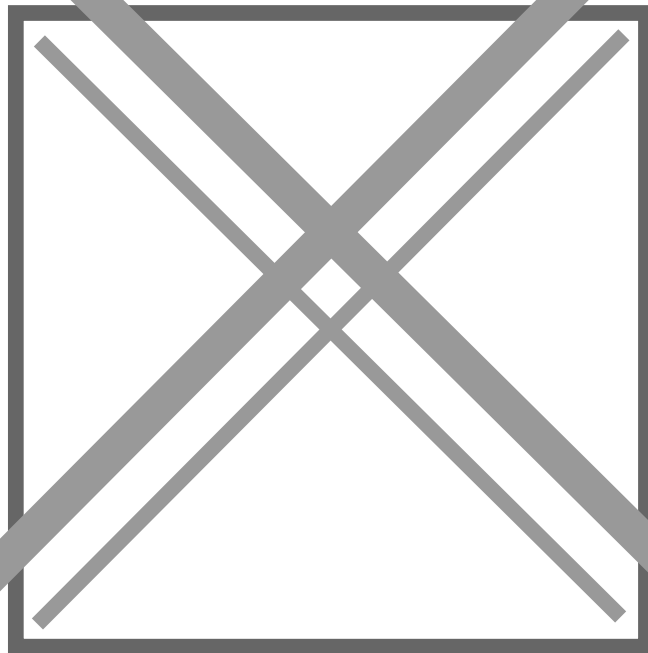
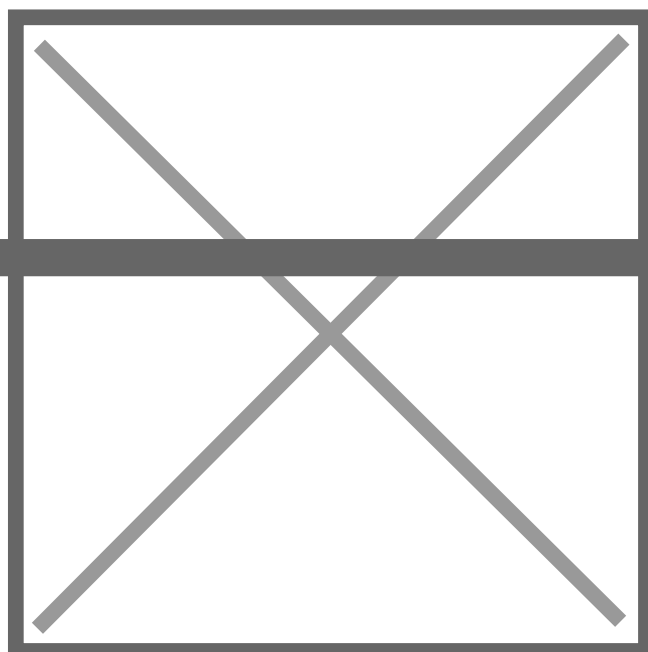
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



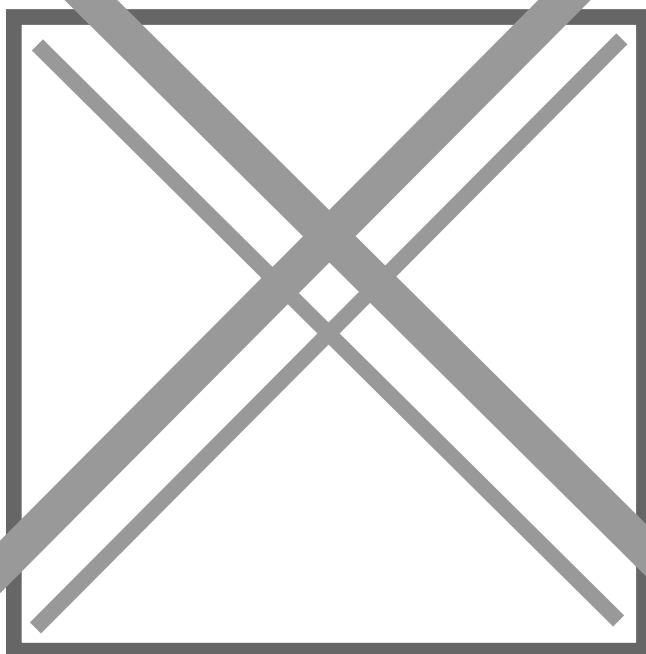
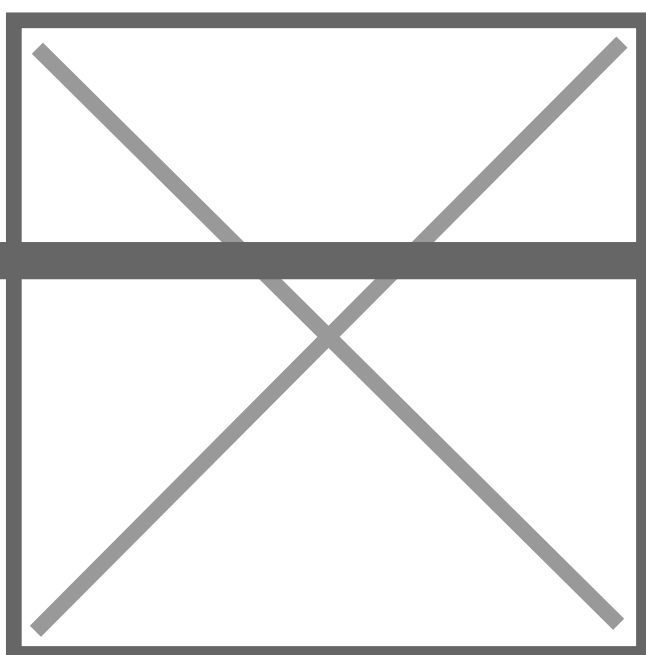
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



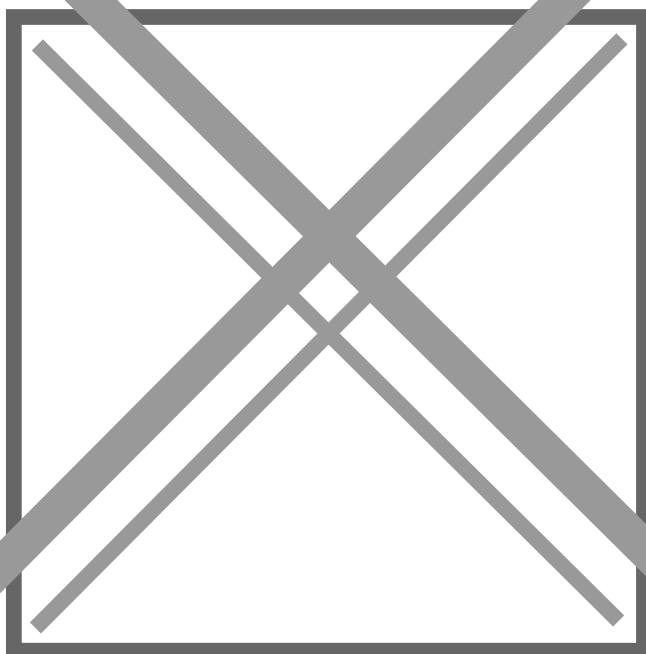
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

**La propiedad**



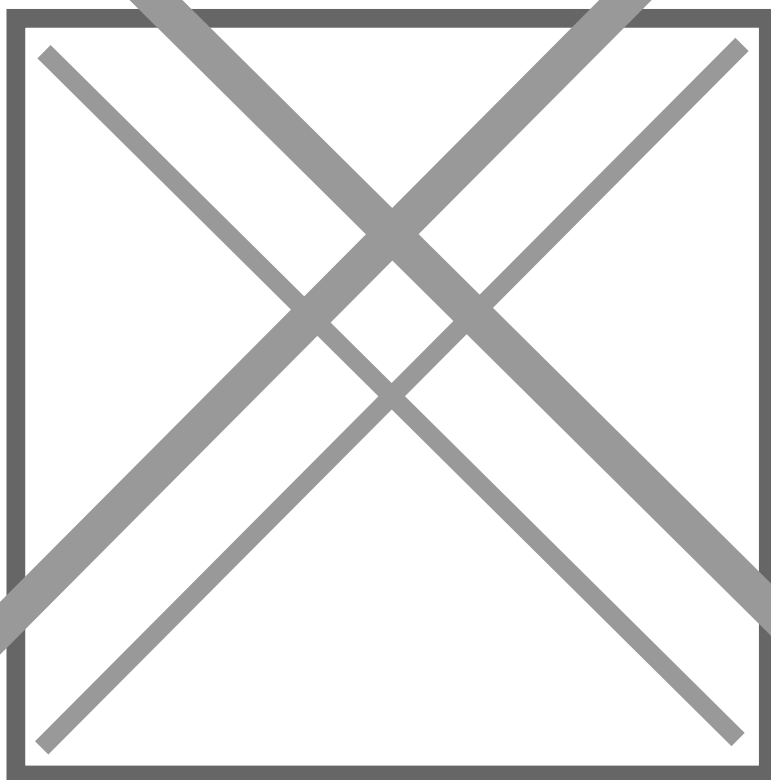
Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

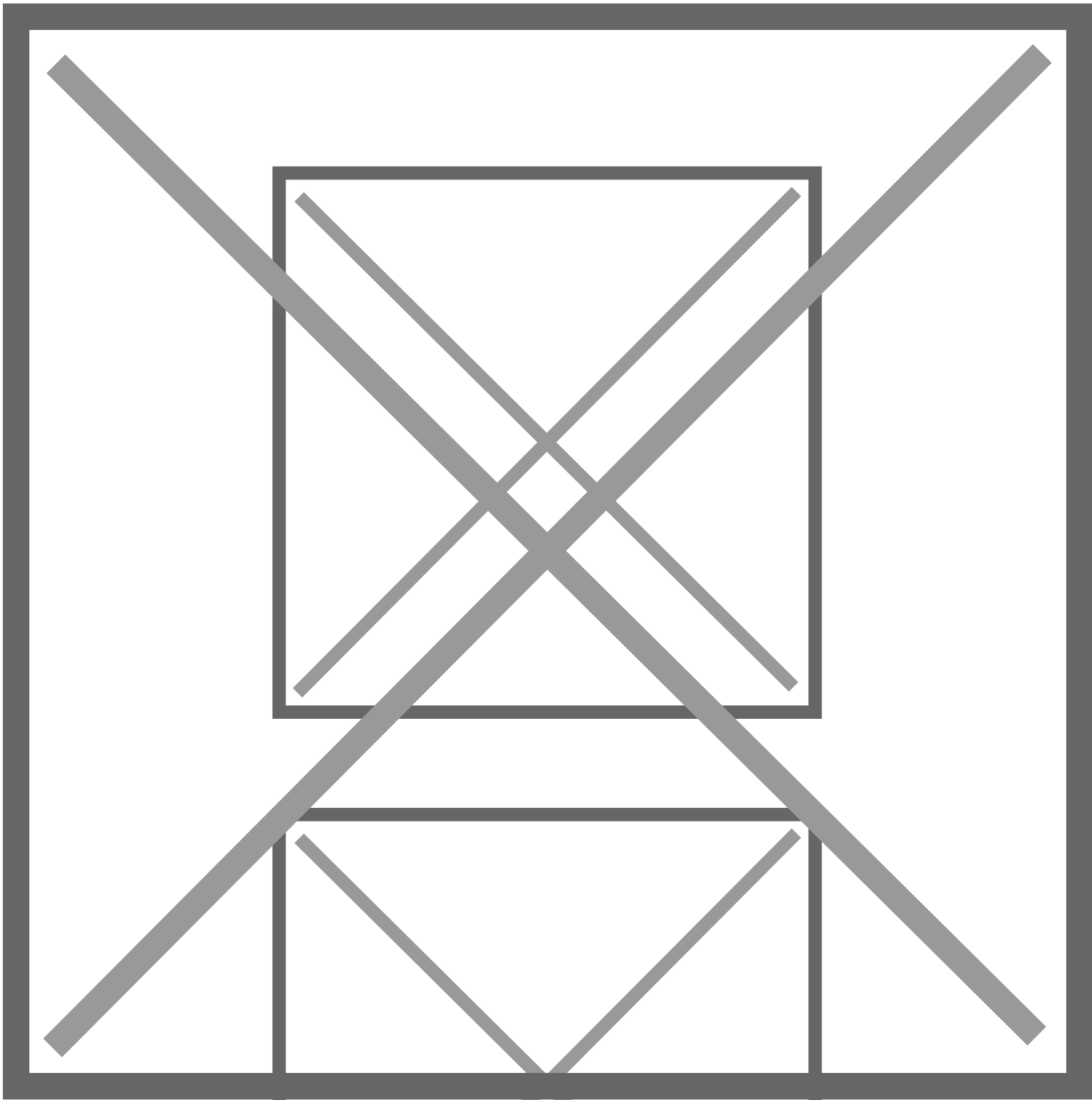
**La propiedad**

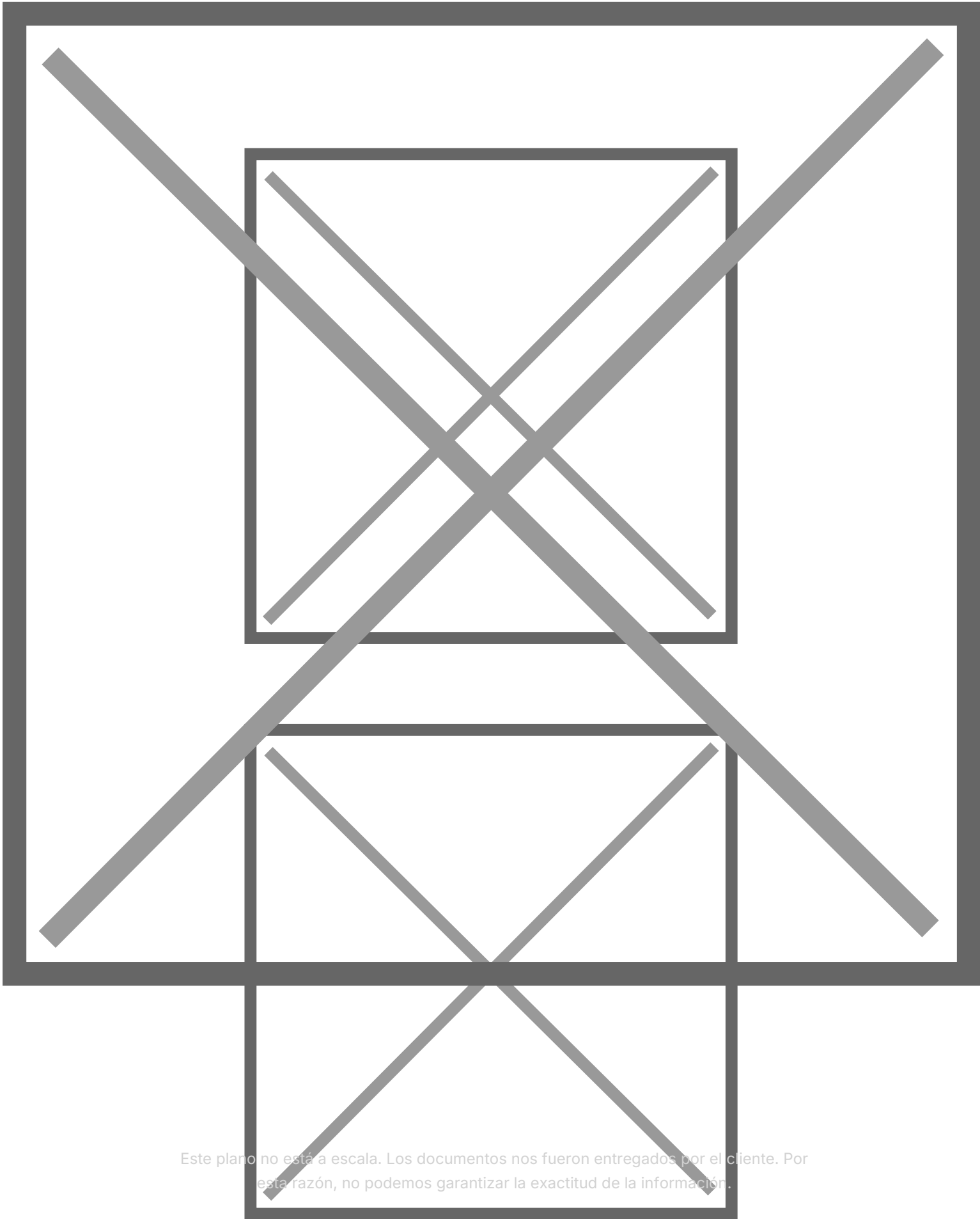


Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg

## 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: 26123076 - 38448 Wolfsburg**

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Es gibt Häuser, die geben vor, wie man in ihnen leben sollte. Und es gibt Häuser wie dieses - großzügig, wertig, technisch auf dem neuesten Stand und offen für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe.

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 2005 wurde bereits weitgehend fachmännisch und mit viel Liebe und Sachverstand modernisiert und liegt in wunderschöner Feldrandlage auf einem 1.150 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Viel Platz, ein freier Blick ins Grüne und rund 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen schaffen hier Möglichkeiten, die weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgehen.

Schon die Dimensionen sind beeindruckend: Der großzügige Bereich im Erdgeschoss umfasst rund 200 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für gemeinsames Familienleben, Rückzug und persönliche Wohnzonen. Hinzu kommen weitere rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Souterrain, das erst 2026 umfassend modernisiert wurden.

Doch das Besondere an diesem Haus sind nicht allein seine Quadratmeter. Zum einen ist es die hochwertige Bauweise und technische Finesse: u.a. Erdwärme, Energieklasse A+, Photovoltaikanlage mit Speicher, Smart-Home und KNX-Gebäudeautomation.

Andererseits ist es die Freiheit, daraus genau das Zuhause zu machen, das zum eigenen Leben passt.

Vielleicht möchten Sie oben großzügig mit Ihrer Familie wohnen und im Souterrain endlich den Platz schaffen, der im Alltag häufig fehlt: ein eigenes Büro, Räume für die

Selbstständigkeit, das Gym, die Fitness- und Musikräume, ein Hobbykeller und ein Raum benötigt. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach - und trotzdem klar voneinander getrennt.

Vielleicht verändert sich das Familienleben aber auch mit den Jahren. Die Kinder werden erwachsen und wünschen sich mehr Eigenständigkeit, sollen aber noch nicht ganz ausziehen. Im Souterrain kann ein eigener Lebensbereich für die nächste Generation entstehen - mit Privatsphäre und dennoch nur wenige Schritte von der Familie entfernt.

Oder die eigenen Eltern sollen näher bei der Familie wohnen. Gemeinsam leben, füreinander da sein und trotzdem jedem seinen persönlichen Rückzugsort ermöglichen. Auch dafür bietet dieses Haus hervorragende Voraussetzungen.

Dank separater Eingänge können sogar komplett eigenständige Bereiche entstehen. Selbst eine Teilungserklärung liegt bereits vor. Somit eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder andere individuelle Wohnkonzepte.

Ein Haus, das nicht nur für die aktuelle Lebenssituation gedacht ist, sondern sich auch an das anpassen kann, was morgen kommt.

Außerhalb des Hauses setzt sich die Großzügigkeit fort. Das 1.150 m<sup>2</sup> große sehr gepflegte Grundstück in Feldrandlage vermittelt ein wunderbares Gefühl von Weite und Freiheit. Hier ist Platz zum Ankommen, Durchatmen und Genießen...fern vom Gefühl enger Grundstücke und dichter Bebauung.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich große Garage für bis zu drei Fahrzeuge. Selbst ein Wohnmobil findet aufgrund der entsprechenden Höhe Platz. Ob Autos, Motorräder, Fahrräder, Wohnmobil oder zusätzlicher Stauraum: auch hier wurde großzügig gedacht.

Ein Haus für Menschen, die Platz nicht nur als Luxus, sondern als Freiheit verstehen. Für Menschen, die Wert auf ein zukunftsicheres Zuhause legen: technisch auf dem neuesten Stand, höchst energieeffizient und langlebig in bester Feldrandlage.

Für Familien, mehrere Generationen, Selbstständige, Individualisten oder einfach für diejenigen, die sich heute noch nicht festlegen möchten, wie sie morgen leben möchten und Qualität zu schätzen wissen.

**Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg**

## **Detalles de los servicios**

- + Begehrte Wohnlage
- + Hochwertige Bauweise
- + Modernisiert
- + Erdwärmepumpe
- + Energieeffizienzklasse A+
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Feldrandlage
- + 2 Wohneinheiten möglich, Teilungserlaubnis liegt vor
- + Fußbodenheizung, inkl. Kühlungsfunktion
- + Kontrollierte Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Smart-Home-Technik
- + KNX- Gebäudeautomatisierungssystem
- + Elektrische Außenjalousien
- + Bis zu fünf Schlafzimmer
- + Drei Vollbäder
- + Separate Waschküche
- + Einbauküche
- + Mehrere Terrassen
- + Photovoltaikanlage, inkl. Speicher
- + Starkähnlich angelegter Garten
- + Sicherheitssystem
- + Garage für bis zu drei Fahrzeuge, Höhe 3,50m

... u.v.m. ...

### **Modernisierungen:**

- + 2026 Fenster und Türen im Souterrain
- + 2026 Garagentor und Fenster in der Garage
- + 2026 Wechselrichter und Batteriespeicher PV-Anlage
- + 2026 Badezimmer und WC im Souterrain
- + 2026 Estrich, Fußbodenheizung inkl. Heizkreise im Souterrain
- + 2026 Umfangreiche Malerarbeiten im Souterrain
- + 2025 Erneuerung der Dämmung oberste Geschossdecke
- + 2025 Erneuerung Dachstuhl Garage, inkl. Dämmung und Tondachziegel
- + 2025 KNX Gebäudeautomation
- + 2024 Heizungsanlage
- + 2023 Photovoltaikanlage, 12,7 kWp und 12 kWh Speicher
- + 2018 Masterbad im Souterrain

**Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Bürgerkämpfe in Vorsfelde zählt zu den modernen und gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Das Wohngebiet verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überwiegend hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie die gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier ein modernes und zugleich harmonisches Erscheinungsbild.

Besonders geschätzt wird die Kombination aus urbanem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit der Wolfsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Drömling, zu weitläufigen Grünflächen und dem Allerpark und Allersee macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Anspruch an ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

**Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg**

## Otros datos

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenlos Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihnen Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Disposition. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Käufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten Sie haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

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.

Im Falle des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Inkraftwerden des Hauptvertrages fällig.

**Número de propiedad: 26123076 - 38448 Wolfsburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sebastian Drevenstorf**

**Schillerstraße 18, 38448 Wolfsburg**

**Tel. +49 5361 - 8311284**

**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)**