

Wolfsburg / Nordsteimke

# Bungalow im Dornröschenschlaf Top-Lage mit Eigentumsgrundstück

CODE DU BIEN: 25123028



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

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 575 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123028
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Modernisation / Rénovation	2024
Surface de plancher	ca. 58 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	342.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



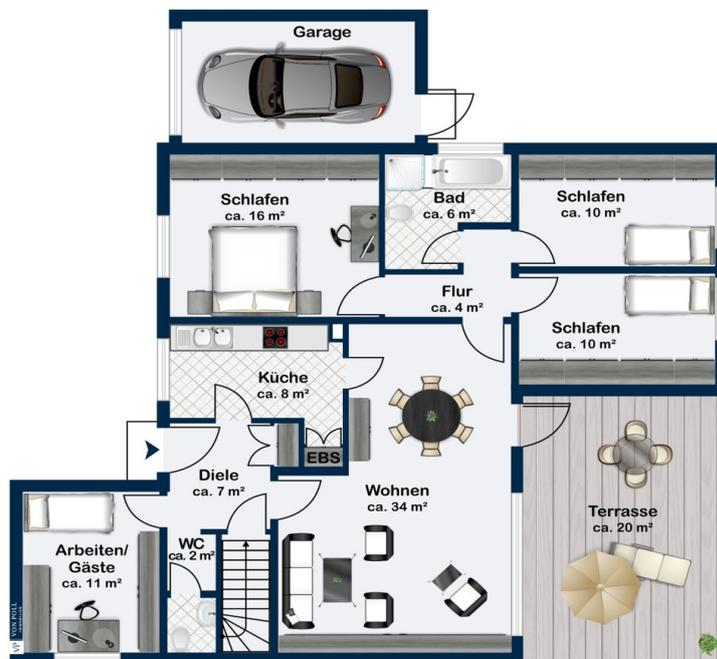
CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

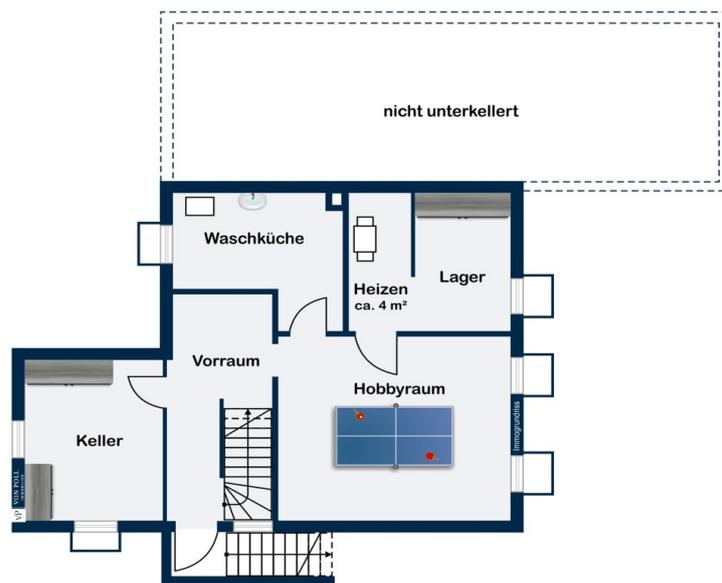
## La propriété



CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft liegt dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1972 auf einem sonnigen Eigentumsgrundstück von 585?m<sup>2</sup>. Ein Ort voller Möglichkeiten – für Menschen, die das Besondere suchen und sich den Traum vom ganz persönlichen Zuhause erfüllen möchten. Ob als Rückzugsort für den wohlverdienten Ruhestand oder als liebevoller Familienmittelpunkt für die ersten gemeinsamen Jahre – dieser massiv gebaute Bungalow mit seinen ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die perfekte Grundlage. Alles spielt sich auf einer Ebene ab – praktisch, barrierearm und bequem. Der großzügige Garten rund ums Haus lädt zum Feiern, Spielen oder einfach Genießen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Ausreichend Stauraum finden Sie im Kellergeschoss vor. Das Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden, mit Ideen und Tatkraft. Genau darin liegt die Chance: Sie gestalten alles nach Ihren Wünschen. Ob modernes Raumkonzept oder liebevolle Details – Sie entscheiden, was Ihnen wichtig ist. Es ist der ideale Ort für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern selbst gestalten möchten. Die Lage in Nordsteimke ist ruhig und angenehm – fernab vom Trubel und doch mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind alle schnell und fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Hier leben Sie in einer Umgebung, die zentral gut angebunden ist und dennoch Geborgenheit schenkt – sei es in einem neuen Lebensabschnitt oder als junger Familienstart. Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie Wurzeln schlagen oder zur Ruhe kommen möchten – dann müssen Sie diesen Bungalow kennenlernen.

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Tout sur l'emplacement

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreicht man schon nach 7km. Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen. Zwei Bushaltestellen befinden sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 342.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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