

Wolfsburg

## Vivre moderne, confortable et en toute sécurité – Emménagez et sentez-vous chez vous

**CODE DU BIEN: 25123038**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 816 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

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

**CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123038	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 137 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 72 m <sup>2</sup>
Année de construction	2006	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2035	Consommation finale d'énergie	26.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



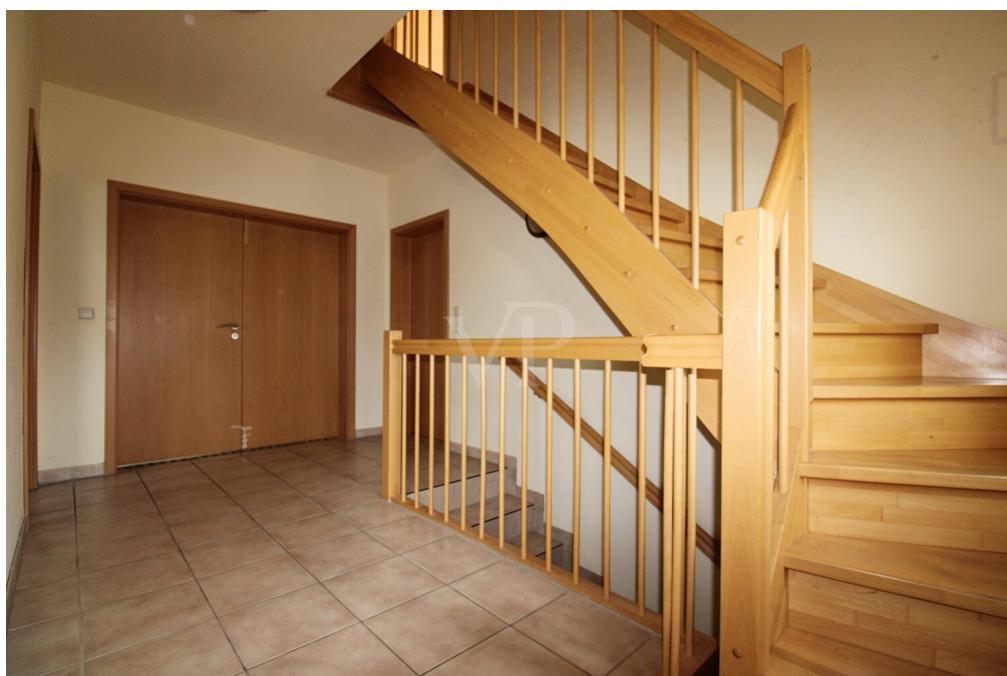
CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



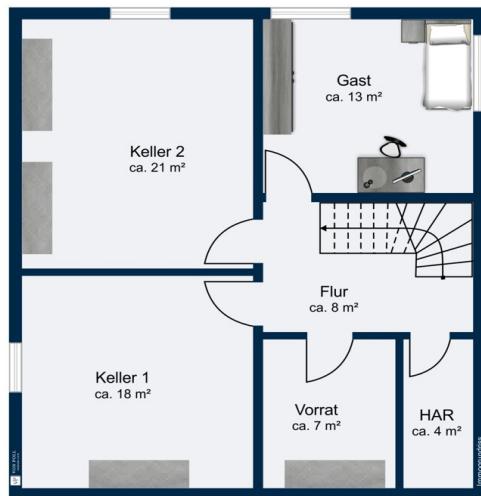
CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

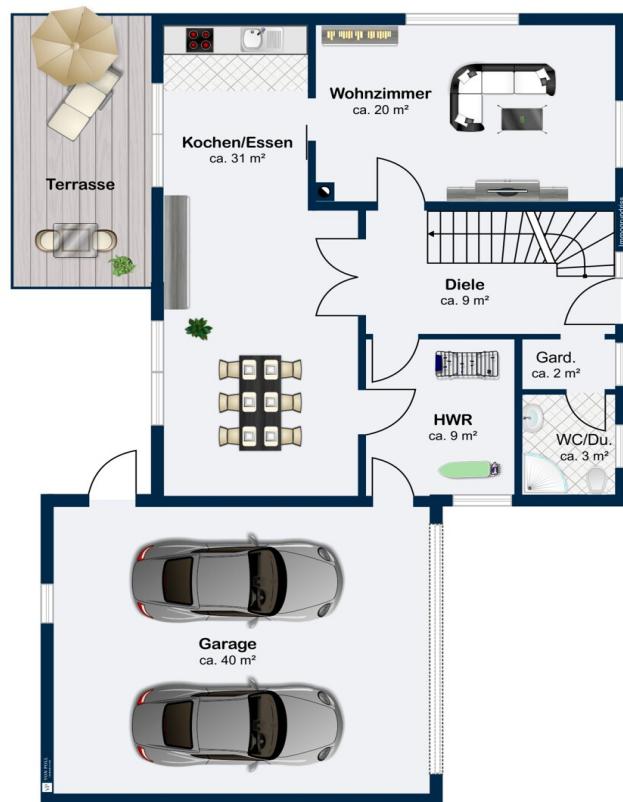
## La propriété

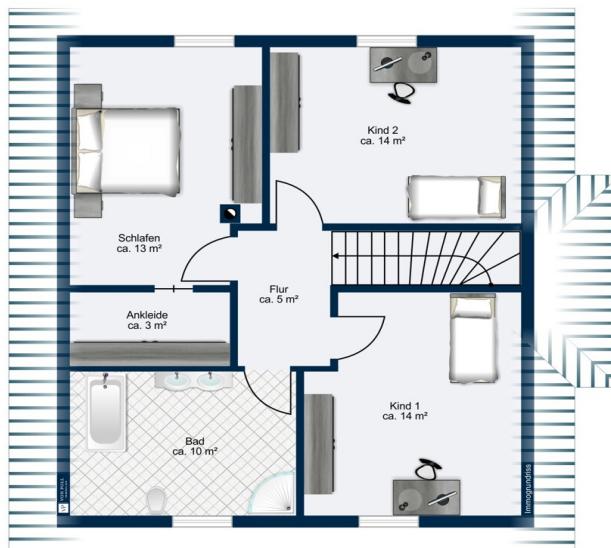


CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## 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: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle, à la construction robuste et située sur un magnifique terrain de 816 m<sup>2</sup>, allie une architecture soignée, un confort durable et un espace généreux pour s'épanouir – une maison où vous vous sentirez immédiatement chez vous. Le séjour lumineux, avec sa cuisine ouverte, s'ouvre harmonieusement sur le jardin, créant un cadre idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Les chambres à l'étage offrent une intimité optimale. Le sous-sol chauffé, de grande qualité, est un véritable atout : salle de sport, atelier, bureau... les possibilités sont infinies ! Une pompe à chaleur géothermique moderne garantit une consommation d'énergie durable et économique, gage d'un confort optimal pour l'avenir. Le spacieux garage double offre un confort absolu, protégeant vos véhicules et offrant également un espace pour les vélos, un atelier ou du rangement. Le vaste terrain invite à profiter pleinement du plein air : après-midis ensoleillés sur la terrasse, jeux des enfants dans le jardin, ou soirées paisibles au milieu de la verdure. Cette maison allie confort moderne, technologies durables et une qualité de vie que vous ressentirez immédiatement. Installez-vous, sentez-vous chez vous, arrivez : votre nouvelle maison vous attend.

**CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## Détails des commodités

- + Ruhig und dennoch verkehrstechnisch gut in Wolfsburg gelegen
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Erdwärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Zwei Vollbäder
- + Außenjalousien
- + Hauswirtschaftsraum
- + Kaminanschluss möglich
- + Terrasse
- + Beheizter Vollkeller
- + Doppelgarage
- ... u.v.m. ....

**CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## Tout sur l'emplacement

Wendschott, mit seinen 4.000 Einwohnern, vereint entspanntes Wohnen mit einer attraktiven Infrastruktur. Der Stadtteil liegt im äußersten Nordosten von Wolfsburg und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Naturschutzgebiet „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ aus.

Die Lage ist perfekt für Ruhesuchende: Sanfte Wirtschaftswege durchziehen die Landschaft, ideal für Spaziergänge oder Radtouren – pure Entspannung in unmittelbarer Nähe

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle, die die Wolfsburger Innenstadt im 30Min-Takt anfährt, liegt quasi vor der Haustür und bietet flexible Verbindungen innerhalb Wolfsburgs. Ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei sind ebenso fußläufig zu erreichen, wie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 8km.

**CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## 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)