

Wolfsburg / Neindorf

Emménagez et sentez-vous chez vous – Maison jumelée exceptionnelle avec suffisamment d'espace pour une grande famille

CODE DU BIEN: 25123039



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 931 m²

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

- 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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123039
Surface habitable	ca. 233 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La propriété



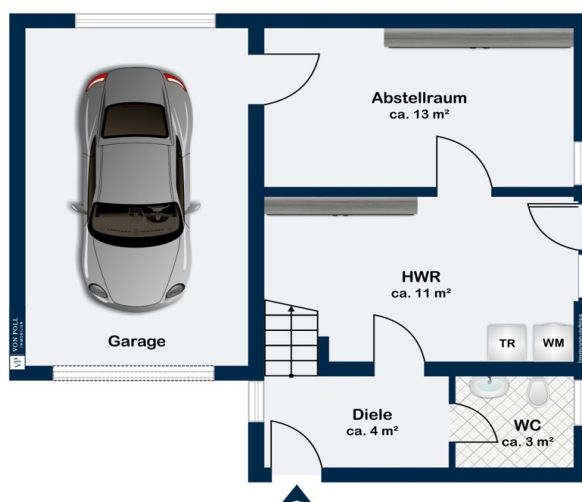
CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

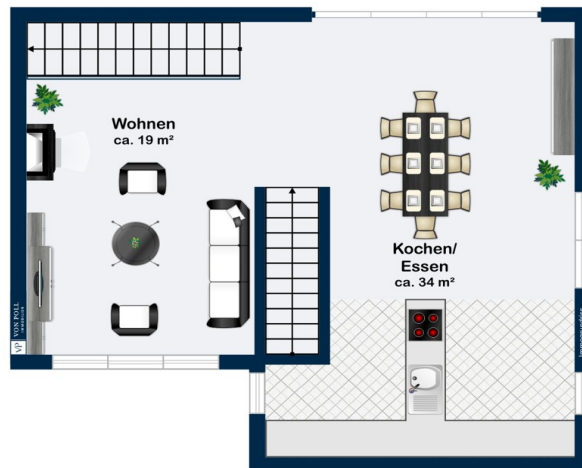
La propriété

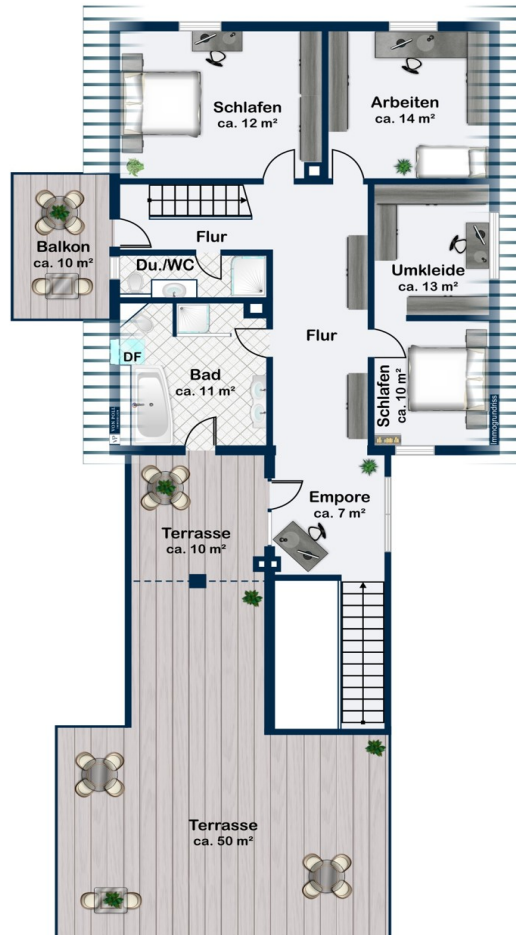


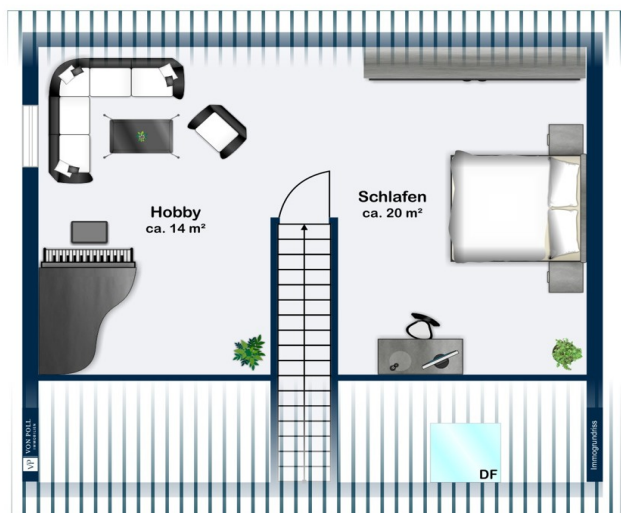
CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Une première impression

Bienvenue chez vous ! Une maison qui est bien plus que quatre murs : un lieu où arriver, respirer profondément et s'installer. Cette maison jumelée, conçue avec amour, allie harmonieusement le charme de l'ancien au confort et au design de l'architecture moderne. Ici, on le sent immédiatement : c'est une maison avec une âme – chaleureuse, accueillante et pensée dans les moindres détails. Le bâtiment d'origine date de 1954 et a été méticuleusement rénové en 2011. Une extension moderne de grande qualité a été ajoutée simultanément, agrandissant et enrichissant l'espace de vie et diffusant une sensation de bien-être incomparable. L'alliance élégante de l'extension et de la modernisation, les matériaux nobles et les détails soignés font de cette maison un véritable joyau – un lieu qui offre non seulement de l'espace, mais aussi un sentiment de sécurité. Cette maison n'est pas qu'un objet, c'est une sensation. C'est l'endroit où l'on rentre et où l'on se sent immédiatement à l'aise. Cette sensation d'espace unique se déploie sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée abrite une buanderie pratique, discrètement intégrée au décor, mais précieuse au quotidien. L'étage supérieur est le cœur vibrant de la maison : un vaste séjour lumineux avec cuisine ouverte et cheminée. De là, une galerie mène à une généreuse terrasse sur le toit, véritable havre de paix au-dessus des toits environnants. Utilisée comme salon privé en été, jardin urbain ou lieu de détente en plein air avec ses proches, elle offre calme, abri et une vue imprenable sur la verdure environnante. Le grenier et les combles aménagés constituent un refuge : confortable, intime et paisible. On peut s'y détendre en fin de journée, se ressourcer et se déconnecter. Les pièces offrent de multiples possibilités : chambres, bureau ou atelier créatif. Cette maison jumelée n'est pas une maison standardisée, mais une maison de caractère. Pour ceux qui apprécient l'espace, le style et l'originalité. Avec plus de 230 m² de surface habitable, une impressionnante terrasse sur le toit, un grand jardin, un garage et des équipements modernes, elle offre une qualité de vie élevée – idéale pour les familles, les couples ayant besoin d'espace ou les indépendants souhaitant allier avec élégance vie privée et vie professionnelle.

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Détails des commodités

- + Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Kamin
- + Neuwertige Einbauküche, kann nach monetärer Absprache übernommen werden
- + Aussenjalousien
- + Photovoltaikanlage
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Zwei weitere WC
- + Balkon
- + Große Dachterrasse
- + Gartenpavillon
- + Sonnenterrasse im Garten
- + Überdachte Terrasse im Gartennebengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Tout sur l'emplacement

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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

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

www.von-poll.com