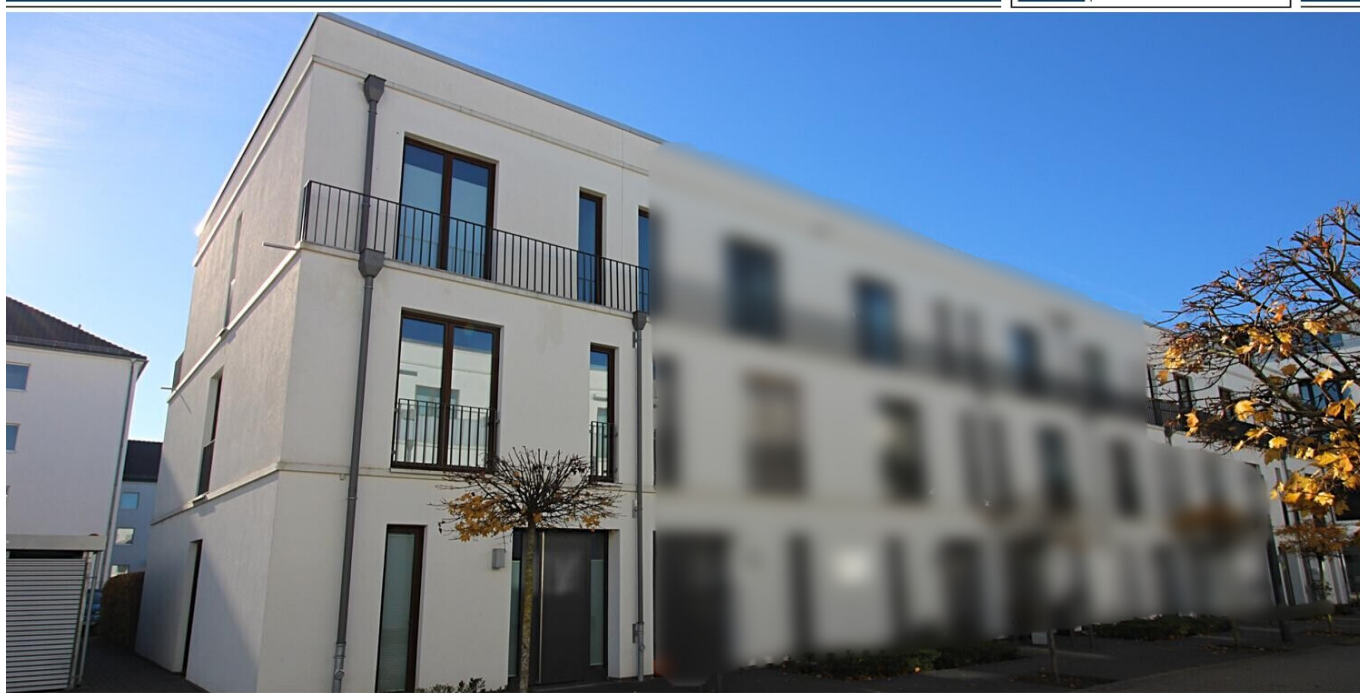


Wolfsburg

## Maison de ville moderne en plein centre-ville avec terrasse sur le toit et parking souterrain - disponible immédiatement

CODE DU BIEN: 25123057



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

PRIX D'ACHAT: 458.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 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: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25123057               |
| Surface habitable      | ca. 138 m²             |
| Pièces                 | 4                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 2018                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 458.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison urbaine                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

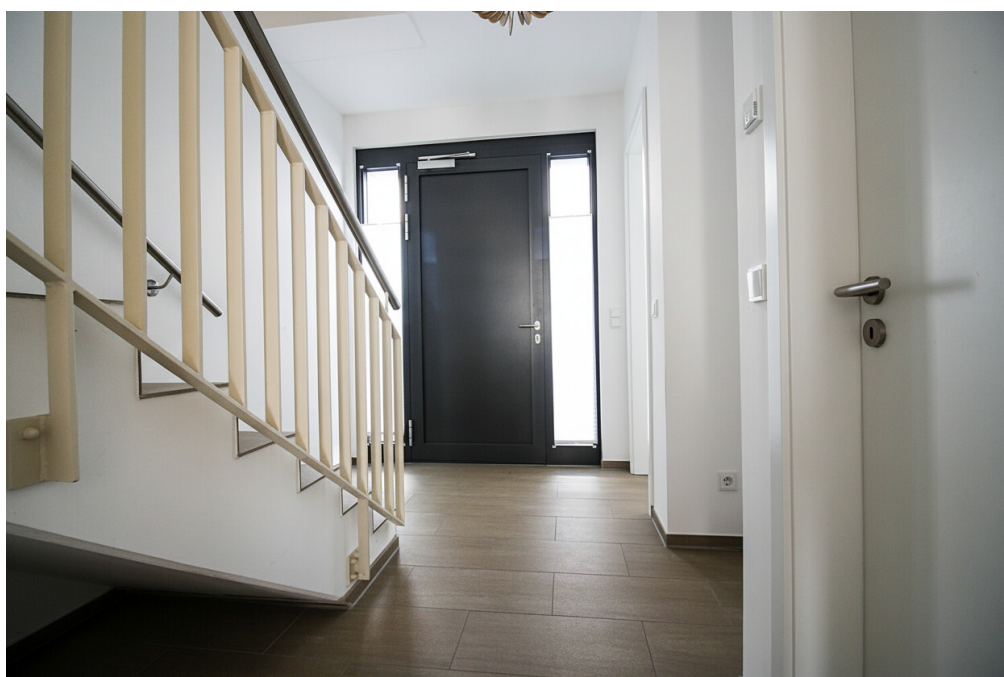
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.01.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 68.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                      |

CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

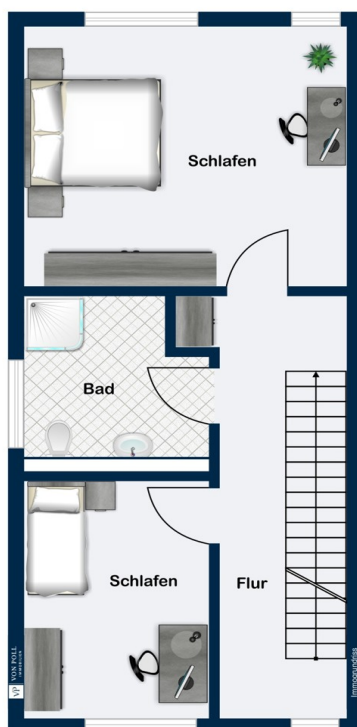
## La propriété

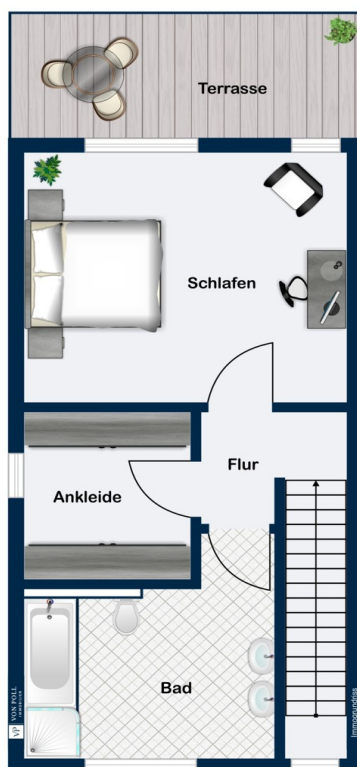




CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## 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: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Une première impression

Bienvenue chez vous ! Cette élégante maison de ville, située en plein cœur de Wolfsburg, allie confort moderne et qualité de vie urbaine dans une atmosphère particulièrement agréable. Disponible immédiatement ! Appréciez le bien-être qu'elle procure : le petit jardin à l'arrière et la cour piétonne invitent à la détente et aux loisirs en plein air – idéal pour les familles ou pour quiconque souhaite créer un havre de paix en pleine ville. À l'intérieur, vous découvrirez un espace de vie lumineux et ouvert comprenant un salon et une salle à manger avec une cuisine moderne équipée – l'endroit parfait pour partager des moments conviviaux. L'espace de vie est complété par trois autres chambres, un dressing, deux salles de bains et des toilettes séparées. La spacieuse terrasse au rez-de-chaussée et le toit-terrasse à l'étage sont des atouts majeurs. Des espaces privilégiés pour profiter du soleil ou se détendre en fin de journée. Les finitions haut de gamme et les matériaux soigneusement sélectionnés créent une ambiance élégante et moderne. Grâce à son agencement bien pensé, la maison offre un espace généreux pour la vie de famille ou pour les couples qui aiment recevoir. Et le meilleur dans tout ça : son emplacement central vous permet d'accéder facilement à pied à tout ce dont vous avez besoin : commerces, restaurants, écoles, usine Volkswagen, transports en commun... Une place de parking souterrain est incluse dans le prix d'achat. Et grâce au service de conciergerie sur place, vous pouvez vous concentrer pleinement sur l'essentiel... profiter pleinement de votre nouveau chez-vous...

CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Détails des commodités

- + Modernes Wohnen im Herzen der Stadt
- + Direkt einzugsbereit
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Terrasse
- + Kleiner Garten
- + Dachterrasse
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Beste verkehrstechnische Anbindung
- + Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- ...uvm...



CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Tout sur l'emplacement

### Makrolage:

Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Parks und Seen macht Wolfsburg besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.

### Mikrolage:

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot.

Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung.

Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr sowohl an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel und dem Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 25123057 - 38440 Wolfsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 68.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25123057 - 38440 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)