

Wolfsburg / Neuhaus

# STILVOLLE GROßZÜGIGKEIT MIT SELTENHEITSWERT - REPRÄSENTATIVES ZUHAUSE IN BEGEHRTER LAGE

CODE DU BIEN: 26123001



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 734 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

- [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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26123001	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 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	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1991	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

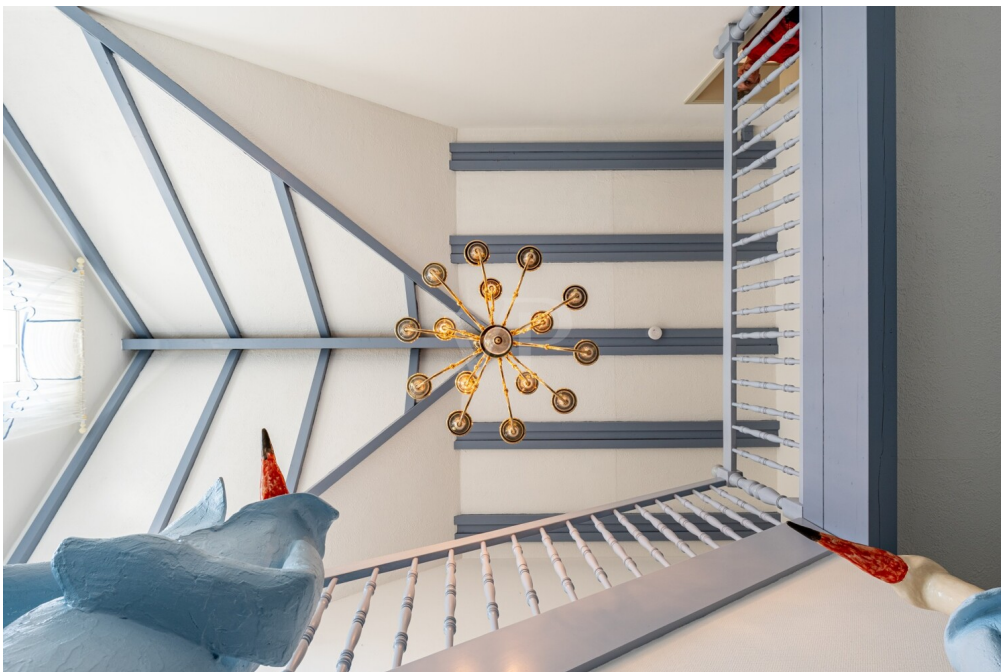
CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



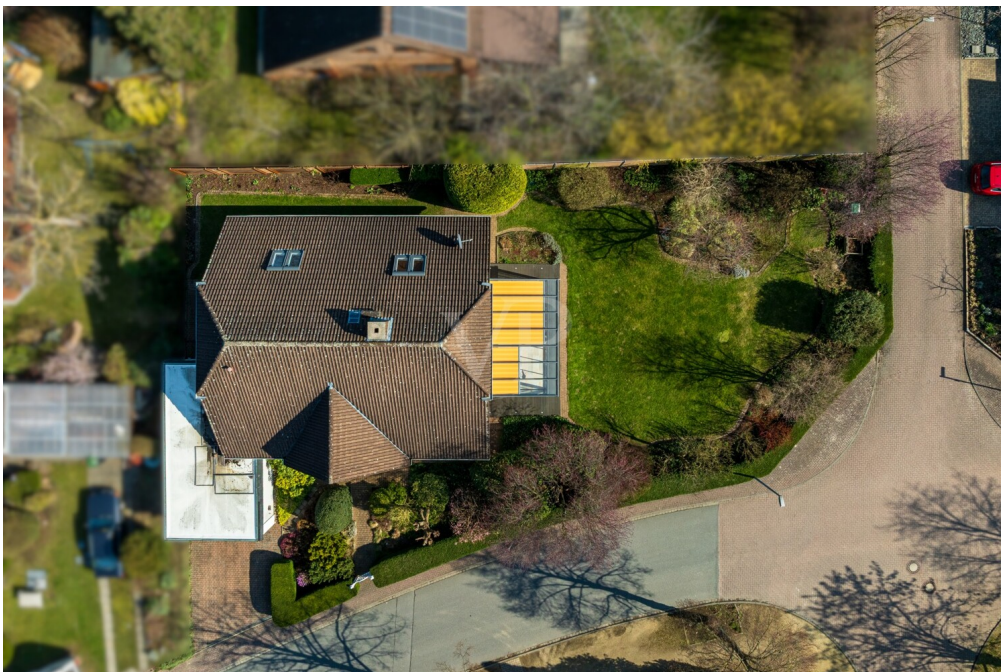
CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## La propriété



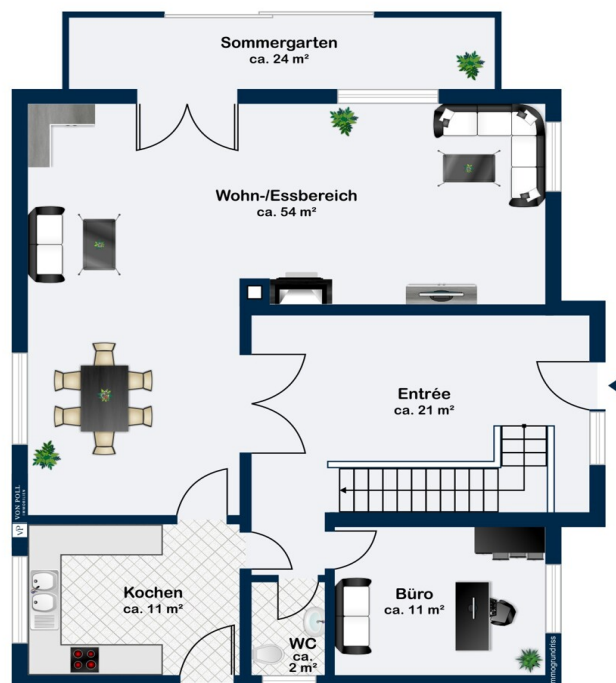
**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

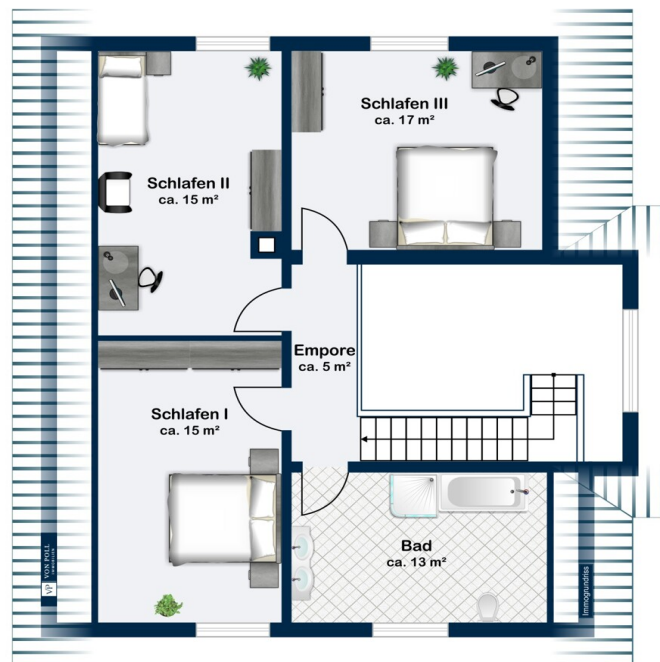
## La propriété

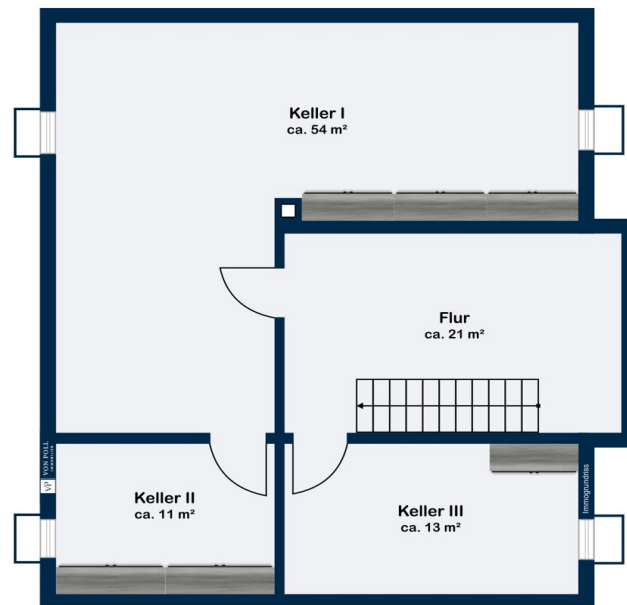


CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## 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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Immobilien wie diese sind selten. Und genau das spürt man vom ersten Moment an.

Dieses außergewöhnliche Haus vereint auf rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine beeindruckende Großzügigkeit mit Behaglichkeit und einer Ausstrahlung, die man sonst eher von klassischen Villen kennt. Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern Wert auf Stil, Raum und ein besonderes Lebensgefühl legen.

Schon beim Betreten entfaltet sich eine Atmosphäre, die begeistert: lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge und ein Wohnkonzept, das Offenheit und Eleganz perfekt miteinander verbindet. Hier entsteht gleichzeitig ein Gefühl von Weite und Geborgenheit.

Der Sommergarten ist dabei mehr als nur ein zusätzlicher Raum - er lässt Innen und Außen zart miteinander verschmelzen. Ein Ort, der zu jeder Jahreszeit fasziniert und Momente schafft, die bleiben: Sonnenlicht am Morgen, entspannte Nachmittage im Grünen und stimmungsvolle Abende in besonderer Atmosphäre.

Das ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück\* gleicht einem privaten Park: eingewachsen und liebevoll gepflegt. Hier genießen Sie Privatsphäre, Natur und ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus dem Urlaub kennt.

Der Vollkeller ergänzt das großzügige Raumangebot und eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten: ob als Rückzugsort, Hobbybereich oder für individuelle Nutzungsideen.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage bereit.

Ein Haus, das man nicht sucht, sondern findet. Und dann nicht mehr loslassen möchte.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

\*Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg. Der Vertrag läuft bis 2064. Der zukünftige jährliche Erbbauzins nach Kauf beträgt nach Auskunft der Stadt WOB vom 23.03.2026 2750€; ein Grundstückskauf bei Eigennutzung ist für den Preis von voraussichtlich 118.541,-€ möglich.

**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Détails des commodités

### Ausstattung:

- + Begehrte Lage in Wolfsburg
- + Großer gepflegter Garten
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Gäste-WC
- + Kamin
- + Fußbodenheizung
- + Winter-/Sommergarten
- + Vollkeller
- + Garage
- + Bewässerungsanlage
- ... u.v.m. ....

### Modernisierungen:

- + 2019 Installation Gartenbewässerung
- + 2015 Fenster in Erd- und Obergeschoss
- + 2014 Haustür
- + 2011 Errichtung Winter-/ Sommergarten
- + 2005 Garagentor
- + 2001 Fliesen und Bodenbelag im Erdgeschoss
- + 1999 Installation Heizkörper in 2 Kellerräumen

**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Tout sur l'emplacement

Neuhaus zählt mit seinen rund 1.500 Einwohnern zu den besonders begehrten und zugleich auch charmantesten Wohnlagen Wolfsburgs.

Geprägt von einer gewachsenen Struktur, stilvollen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer außergewöhnlich ruhigen Atmosphäre, bietet dieser Stadtteil ein Wohnumfeld, das Privatsphäre, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf elegante Weise vereint.

Der Stadtteil blickt auf eine lange Geschichte zurück und wird bis heute durch die imposante Burg Neuhaus geprägt: ein historisches Wahrzeichen, das dem Ort seinen besonderen Charakter verleiht und für ein stilvolles, fast schon parkähnliches Umfeld sorgt.

Besonders hervorzuheben ist in Neuhaus auch die naturnahe Umgebung: Weitläufige Felder, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Allerlandschaft schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Neuhaus mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag:

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die umliegenden Stadtteile Reislingen und Vorsfelde ergänzen das Angebot optimal und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten (2-5km Entfernung).

Die Wolfsburger Innenstadt und das Volkswagen-Werk erreichen Sie schon nach rund 10km.

**CODE DU BIEN: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## 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)