

Wolfsburg / Nordsteimke

# DIREKT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - FAMILIENHAUS MIT GROßEM GARTEN IM BELIEBTEN NORDSTEIMKE

CODE DU BIEN: 26123012



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
820 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

- 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26123012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>498.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2009</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures</b>		

**CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	83.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.04.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



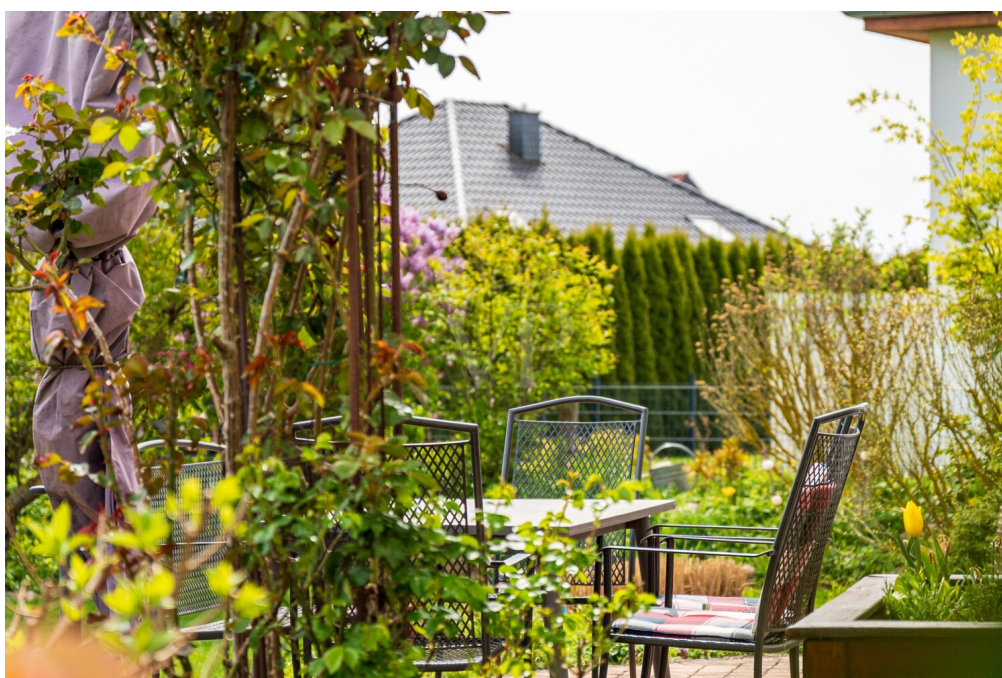
CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La propriété



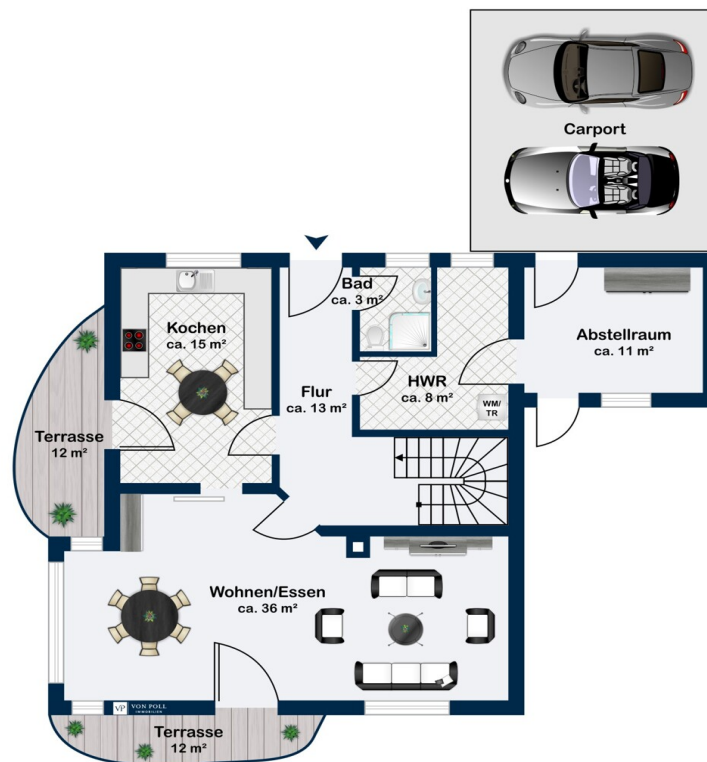
CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

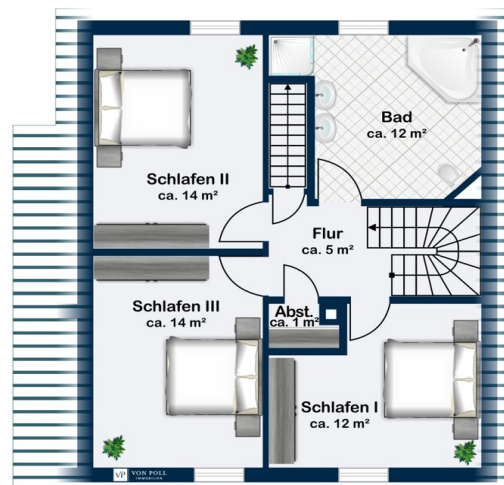
## La propriété



CODE DU BIEN: 26123012 - 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Une première impression**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieses im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtete Familienhaus überzeugt sofort durch seinen gepflegten Zustand, die durchdachte Raumaufteilung und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.**

**In ruhiger und gefragter Lage von Nordsteimke gelegen, bietet dieses Einfamilienhaus den idealen Rückzugsort für Familien oder Paare mit Anspruch an Platz, Komfort und Lebensqualität.**

**Auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit hellen, freundlichen Räumen und vielen liebevollen Details. Das Herzstück bildet der einladende Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.**

**Das Haus verfügt über ein Gäste-WC sowie einen ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gäste bietet.**

**Für Ihre Fahrzeuge steht ein komfortables Doppelcarport zur Verfügung.**

**Ein absolutes Highlight ist das großzügige Eigentumsgrundstück mit ca. 820 m<sup>2</sup>, das mit einem liebevoll angelegten Garten zum Verweilen einlädt. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Der Gartenteich und die zwei Terrassen runden das idyllische Gesamtbild perfekt ab und schaffen eine einmalige Wohlfühlatmosphäre.**

**Dieses Haus ist weit mehr als ein Haus - es ist ein Zuhause; in dem man sich vom ersten Moment an wohl und geborgen fühlt.**

**CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## **Détails des commodités**

- + **Zentrale und doch ruhige Lage**
- + **Großes Eigentumsgrundstück**
- + **Bis zu vier Schlafzimmer**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Einbauküche**
- + **Gäste-WC mit Dusche**
- + **Kamin**
- + **HWR**
- + **Abstellraum**
- + **Zwei Terrassen**
- + **Doppelcarport**
- + **Gartenteich**
- ... **u.v.m. ....**

**CODE DU BIEN: 26123012 - 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 erreichen Sie schon nach 6km.**

**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.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.**

**CODE DU BIEN: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordstemke**

## 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: 26123012 - 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)**