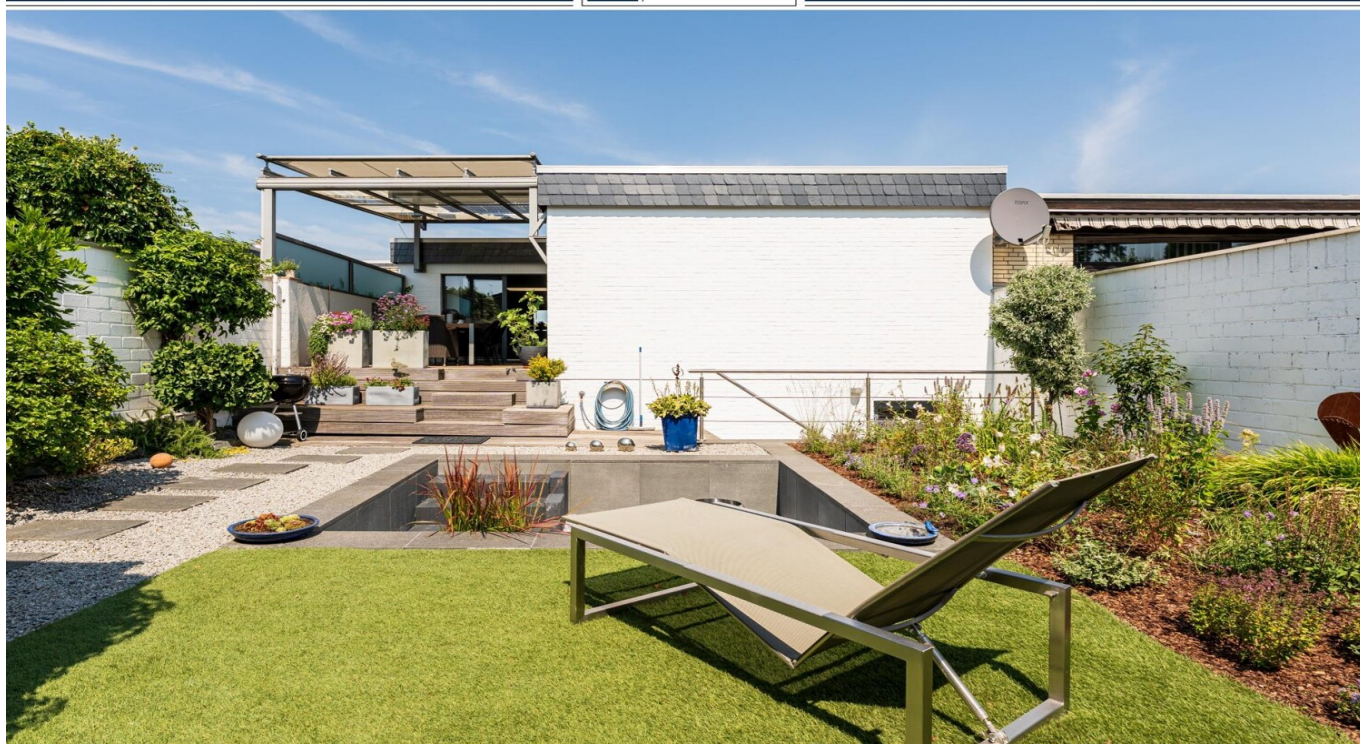


Wolfsburg / Fallersleben

# EIN KLEINOD IM MALERVIERTEL - STILVOLLER BUNGALOW MIT VOLLKELLER - MODERNISIERT UND EINZUGSBEREIT

CODE DU BIEN: 26123023



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 322 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

- **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: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26123023               |
| Surface habitable     | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 5                      |
| Chambres à coucher    | 3                      |
| Salles de bains       | 2                      |
| Année de construction | 1974                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 445.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 05.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 132.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1974                                     |



**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

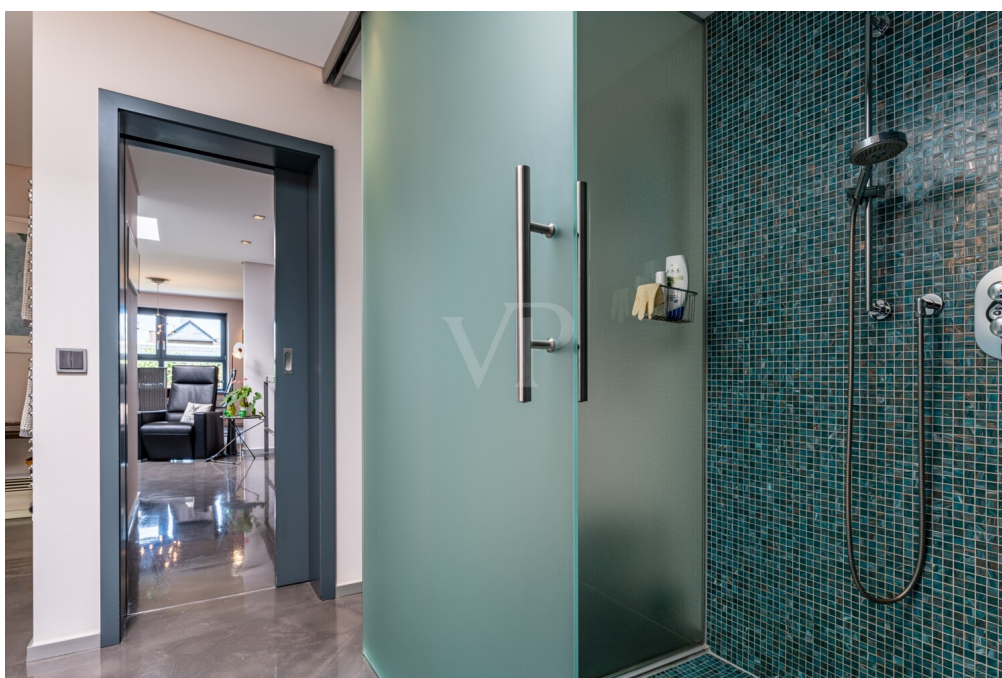
## La propriété





CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

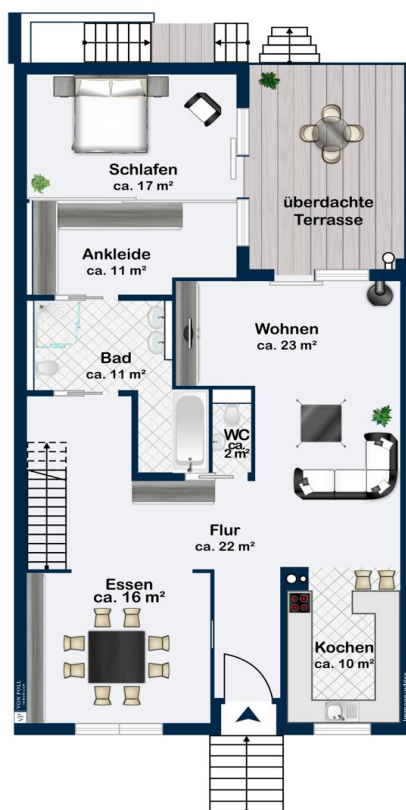
## La propriété

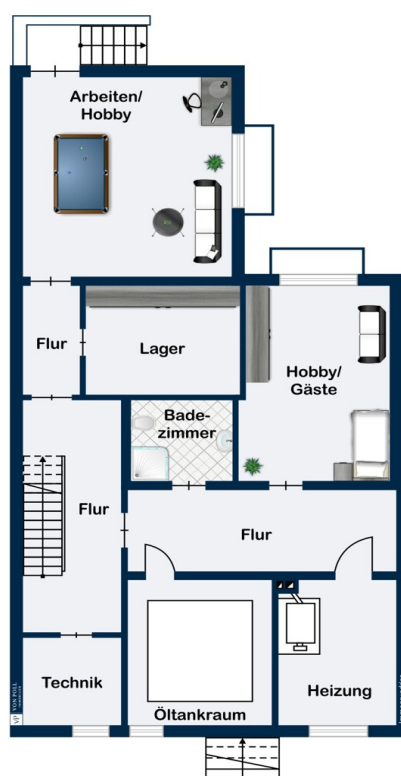




CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## 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: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser hochwertig und stilvoll modernisierte Bungalow in Reihenuweise vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot.

Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der viel Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Best Ager bietet.

Das ursprünglich 1975 errichtete Haus wurde 2004 umfassend saniert und modernisiert. Das Ergebnis ist ein zeitloses, hochwertiges Zuhause mit stilvollem Ambiente und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten - ein Ort zum Entspannen und Verweilen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch an den Wohnbereich an.

Ein besonderes Highlight ist der Vollkeller, der weit über klassische Nutzflächen hinausgeht. Große Teile des Untergeschosses verfügen über Wohnraumqualität und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Hobby- oder Jugendbereich, Homeoffice, Fitnessraum oder für Ihre Gäste.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine separate Garage, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bietet.

Ein stilvolles Zuhause mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Ideal für alle, die ein gepflegtes, modernes Eigenheim mit dem gewissen Etwas suchen.

**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Détails des commodités

- + Eigentumsgrundstück
- + Bungalow, modernisiert
- + Beheizter Vollkeller, z.T. Wohnraumqualität
- + Oberlichter
- + Einbauküche
- + Vollbad mit Badewanne und Dusche
- + Duschbad im Souterrain
- + Gäste-WC
- + Raffstores
- + Überdachte Terrasse
- + Glasfaser
- + Gartenhaus
- + Garage
- ... u.v.m. ...

### Modernisierungen

- + 2026 Gartengestaltung
- + 2025 Dach Garage
- + 2023 PV-Anlage, inkl. Speicher
- + 2016 Erneuerung Kellertreppe
- + 2007 Terrassenüberdachung
- + 2004 Umfassende Modernisierung:

### Raumaufteilung

Estrich

Fenster und Türen

Bäder

Dach, inklusive Dachdämmung

Elektrik

Heizung, inklusive Leitungen

Heizkörper

Einbauküche

Innentüren

Außentreppe

**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im "Malerviertel" im beliebten Wolfsburger Ortsteil Fallersleben - einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Der historische Stadtteil verbindet den Charme einer gewachsenen Altstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus lädt die historische Fallersleber Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Fachgeschäften zum Bummeln und Verweilen ein.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an die A39 sowie an die Bundesstraßen in Richtung Braunschweig, Gifhorn und Hannover.

Auch der Bahnhof Fallersleben bietet regelmäßige Zugverbindungen und ermöglicht eine komfortable Anreise in die Wolfsburger Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Das Volkswagen-Werk und weitere große Arbeitgeber sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Die Nähe zum Schloss Fallersleben, den weitläufigen Parkanlagen und den Naherholungsgebieten macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Ideal für alle, die hohe Wohnqualität in einem gewachsenen Umfeld schätzen.



**CODE DU BIEN: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## 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 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: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## 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)**