

Wolfsburg / Ehmén

# MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & EINZIGARTIGEM FACHWERK- CHARME IN WOLFSBURG-EHMEN

CODE DU BIEN: 26123034



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

**PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

- 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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26123034</b>
Surface habitable	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1985</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>269.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2026</b>
État de la propriété	<b>Entièrement rénové</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2029	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## La propriété



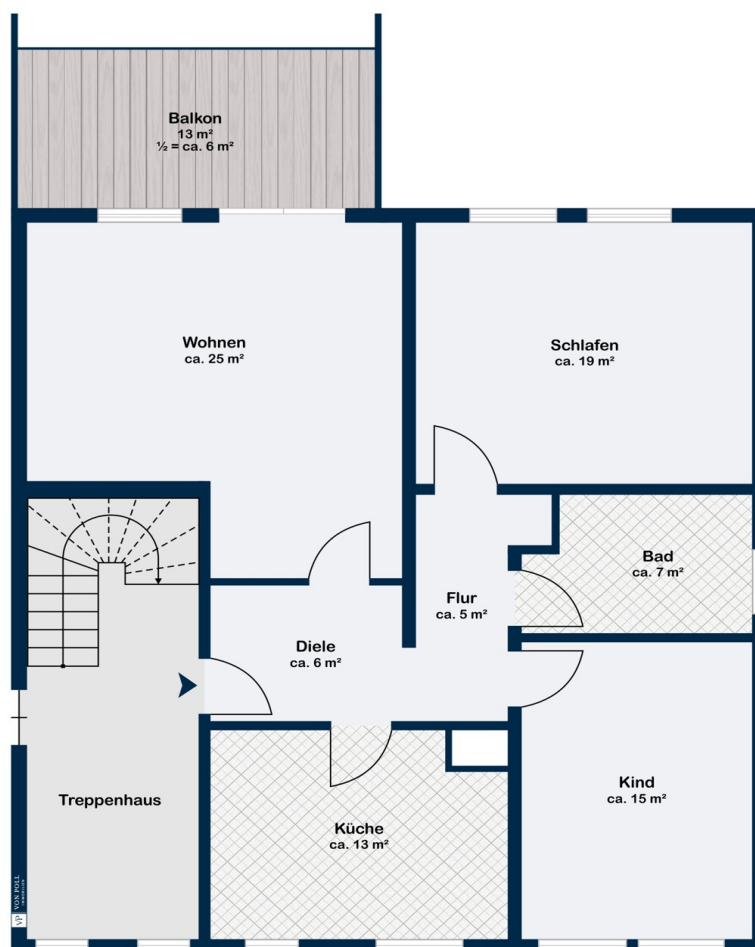
**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

## 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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolfsburg-Ehmén!

Diese charmante und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen 6-Parteienhaus und vereint auf besondere Weise modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Charme eines ehemaligen Fachwerkhauses.

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen und sonnendurchfluteten Räumen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die im Jahr 2026 modernisierte Wohnung präsentiert sich in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, ca. 13 m<sup>2</sup> große Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das moderne, neu gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige und stilvolle Ausstattung. Die gelungene Verbindung aus modernen Elementen und dem besonderen Charakter des Hauses verleiht der Wohnung ein außergewöhnlich wohnliches Ambiente.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, der auf Wunsch und nach Absprache mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden kann, ideal für zukunftsorientiertes Wohnen.

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Das gepflegte und ruhige Wohnhaus sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 379 € zzgl. Rücklagenzuführung des Hauses.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## **Détails des commodités**

- + **Frisch sanierte Wohnung**
- + **Kombination aus modernem Wohnkomfort und charmantem Fachwerkhaus-Charakter**
- + **Sonnendurchflutete Wohnung**
- + **Modernes, neu gestaltetes Badezimmer**
- + **Großzügiger Balkon mit ca. 13m<sup>2</sup> Fläche**
- + **Ein privater Stellplatz (Wallbox möglich)**
- + **Privates Kellerabteil**
- + **Attraktive Wohnlage in Wolfsburg-Ehmén**
- + **Gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt und A39**

**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wolfsburger Stadtteil Ehmén, der insbesondere für seine ruhige Wohnatmosphäre, die gepflegte Umgebung und die gute Infrastruktur geschätzt wird. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Wolfsburger Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Ehmén bietet eine angenehme Wohnqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Felder und Grünflächen laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Wolfsburger Innenstadt sowie das Volkswagen Werk sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A39 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Hannover.

Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie des Wolfsburger Hauptbahnhofs.

**CODE DU BIEN: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## 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.

**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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén**

## 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)**