

Wolfsburg

# MODERNISIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON - FUßLÄUFIG ZUM NEUEN TEICH UND DEM ALLERPARK

**CODE DU BIEN: 26123054**



**PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 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: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## En un coup d'œil

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26123054</b>  |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 63 m²</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>         |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>         |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>         |
| <b>Année de construction</b> | <b>1962</b>      |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>129.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Bloc-cuisine, Balcon</b>                                                      |

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 12.07.2028           |
| Source d'alimentation                            | Chauffage à distance |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 127.10 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | D                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1962                                     |

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## La propriété



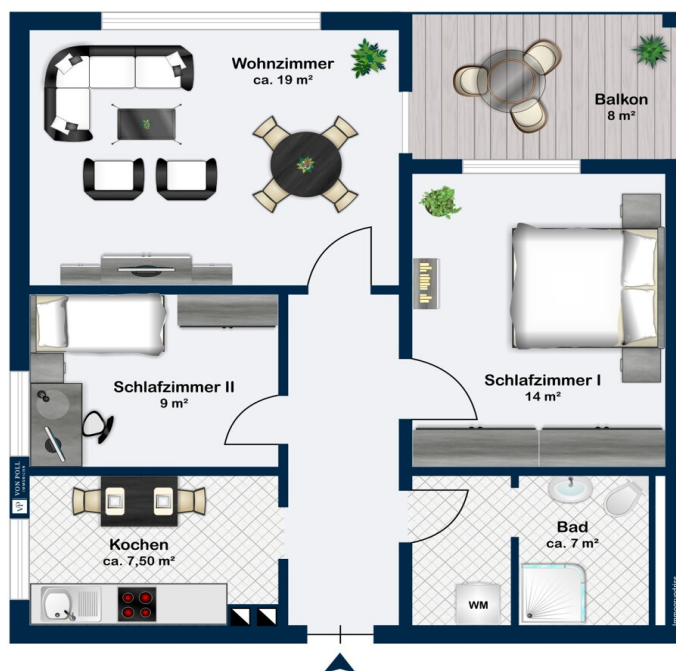
**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 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: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein modernisiertes und gemütliches Zuhause wartet im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 auf Sie als neuen Eigentümer.

Auf großzügigen 63m<sup>2</sup> entfaltet sich eine helle und einladende Atmosphäre, die Sie vom ersten Moment an mit offenen Armen empfängt.

Die vermietete Wohnung wurde liebevoll modernisiert und bietet insgesamt drei helle Zimmer. Ideal für Paare, Singles und junge Familien.

Das Herzstück der Wohnung ist der herrlich großzügige und offene Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden alleine oder mit Ihren Lieben bietet. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht den gesamten Raum durchfluten und schaffen ein angenehm offenes Wohngefühl. Von hier aus treten Sie auch direkt hinaus auf Ihren privaten Balkon, der mit seiner gemütlichen Größe herrliche Momente im Freien verspricht. Umgeben von einem traumhaften Ausblick können Sie hier morgens in aller Ruhe Ihren ersten Kaffee genießen oder den Tag am Abend gemütlich ausklingen lassen.

Zusätzlich erwarten Sie eine moderne Einbauküche, die das Kochen zum puren Vergnügen macht sowie ein modernes, stilvolles Badezimmer, das jeden Tag aufs Neue Wohlmomente schenkt.

Ein dazugehöriger Kellerraum bietet praktischen Stauraum und rundet dieses stimmige Angebot perfekt ab.

\*Das monatliche Hausgeld beträgt 313,29€, darin ist die monatliche Rücklage in Höhe von 128,29€ enthalten.\*

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Détails des commodités

- + **Wohnung ist vermietet**
- + **Beliebte Wohngegend**
- + **Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- + **Helle und stilvolle Wohnräume**
- + **Bis zu zwei Schlafzimmer**
- + **Einbauküche**
- + **Fliesen- und Laminatboden**
- + **Balkon**
- + **Privater Kellerraum**
- + **Fahrstuhl**
- ... u.v. m. ...

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Wolfsburger Stadtteil Teichbreite, einer angenehm grünen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage im Norden der Stadt.

Der Stadtteil verbindet kurze Wege und eine hervorragend Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das VW-Werk (ca. 2km) sowie die Wolfsburger Innenstadt (ca. 3km) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist direkt im Stadtteil bzw. in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Apotheke und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist das grüne Wohnumfeld: Der Neue Teich liegt unmittelbar an der Teichbreite und bietet mit seinen Grün- und Spazierwegen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Allerpark mit Allersee, Badeland und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie das Schloss Wolfsburg sind leicht zu Fuß zu erreichen.

Mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt im 15Min.-Takt an.

Die Teichbreite bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Innenstadt und Volkswagenwerk liegen in komfortabler Entfernung - während der Neue Teich und die umliegenden Grünflächen für Ruhe und Erholung sorgen.



**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## 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.

**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.

**CODE DU BIEN: 26123054 - 38448 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)**