

Wolfsburg

STYLISCHE PENTHOUSE-WOHNUNG MIT DEM BESONDEREN FLAIR

CODE DU BIEN: 26123055



PRIX D'ACHAT: 223.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 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: 26123055 - 38444 Wolfsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26123055
Surface habitable	ca. 92 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	223.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2028
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 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: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese schicke und aussergewöhnliche Vier-Zimmer-Eigentumswohnung** bietet Ihnen auf ca. 92 m² genau den perfekten Mix aus städtischem Lifestyle und absolutem Wohlfühlfaktor.

Das Gebäude aus dem Jahr 1972 befindet sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wurde 2015 kernsaniert. Sie liegt im vierten Obergeschoss - Dank des Aufzuges im Haus kommen Sie und Ihre Einkäufe daher ganz entspannt oben an.

Sobald Sie die Wohnung betreten, stehen Sie in einem großen Entrée, das Sie und Ihre Gäste freundlich und repräsentativ empfängt: Große Fensterfronten und hohe Decken verleihen der Wohnung den gewissen Flair, den man so nicht oft vorfindet.

Das absolute Herzstück ist das große Wohn- und Esszimmer, von dem aus Sie direkt Ihre neue Sonnenterrasse betreten. Hier lässt es sich nach Feierabend wunderbar entspannen und dank der modernen Raffstores entscheiden Sie selbst, wie viel Sonne Sie reinlassen möchten.

Neben dem hellen Wohnbereich bietet die Wohnung drei gemütliche und lichtdurchflutete Schlafzimmer, die Sie ganz flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder inspirierendes Home-Office nutzen können.

Die moderne und geschmackvoll umgesetzte Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Für Entspannung sorgt die Duschwanne im modernen Tageslichtbad.

Damit im Alltag alles ordentlich bleibt, gibt es einen praktischen Abstellraum direkt in der Wohnung. Und falls Sie mal Koffer, Deko oder Sportzeug verstauen müssen: Ein eigener Kellerraum gehört natürlich auch dazu.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz auf dem hauseigenen Parkplatz bereit.

*Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg. Der Vertrag läuft bis 2071. Der zukünftige Erbpachtzins nach Kauf wird voraussichtlich 626€ pro Jahr betragen, gemäß Auskunft der Stadt WOB.

Im Hausgeld von monatlich 281,75€ ist die Rücklage in Höhe von monatlich 81,75€ enthalten.

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Détails des commodités

- + Großzügige Wohnaufteilung
- + Direkt einzugsbereit
- + Helle Wohnräume
- + Hohe Decken
- + Bis zu drei Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Raffstore im Wohnzimmer
- + Plissees
- + Sonnenterrasse
- + Privater Kellerraum
- + Fahrstuhl
- + PKW-Stellplatz
- ... u.v.m. ...

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 Wolfsburg

Tout sur l'emplacement

Makrolage

Westhagen ist mit seinen knapp 10.000 Einwohnern ein Stadtteil von Wolfsburg und gehört zur sogenannten „Kernstadt“.

Westhagen befindet sich dabei südwestlich der Innenstadt, direkt an der A 39. Die Gestaltung von Wald- und Erholungsgebieten, die Begrünung der Wohnanlagen sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen prägen das heutige Erscheinungsbild dieses Stadtteils.

Mikrolage

Die Wohnung ist zentral in Westhagen gelegen. Das Schulzentrum Westhagen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und eine Bushaltestelle sind nach wenigen Metern zu Fuß zu erreichen. Die Busline fährt im Viertelstundentakt und führt direkt in die Wolfsburger Innentadt; die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 6 Min.

CODE DU BIEN: 26123055 - 38444 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: 26123055 - 38444 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com