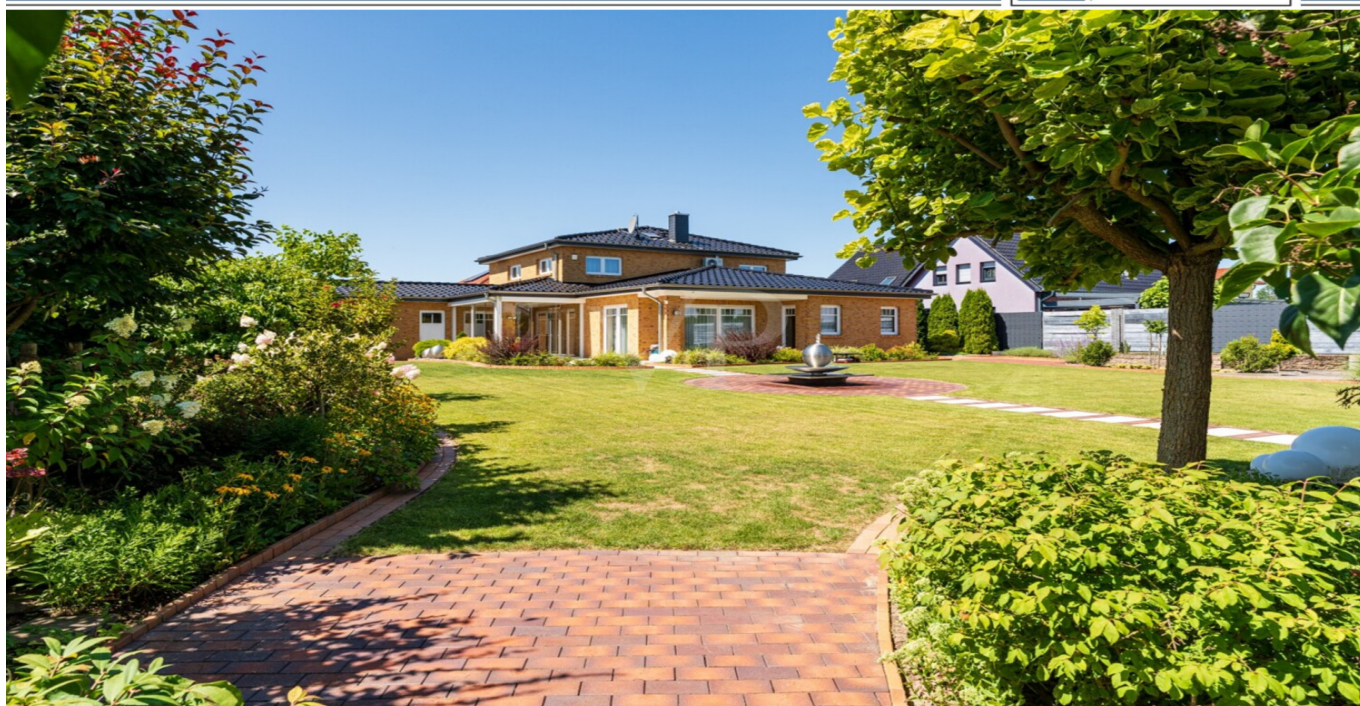


Wolfsburg

WOHNEN IN WOLFSBURG AUF HÖCHSTEM NIVEAU - NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER LAGE

CODE DU BIEN: 26123068



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 820.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.444 m²

CODE DU BIEN: 26123068 - 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: 26123068 - 38448 Wolfsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26123068
Surface habitable	ca. 235 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	820.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Informations énergétiques

Chauffage	Géothermie	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2036	Consommation d'énergie	21.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2011

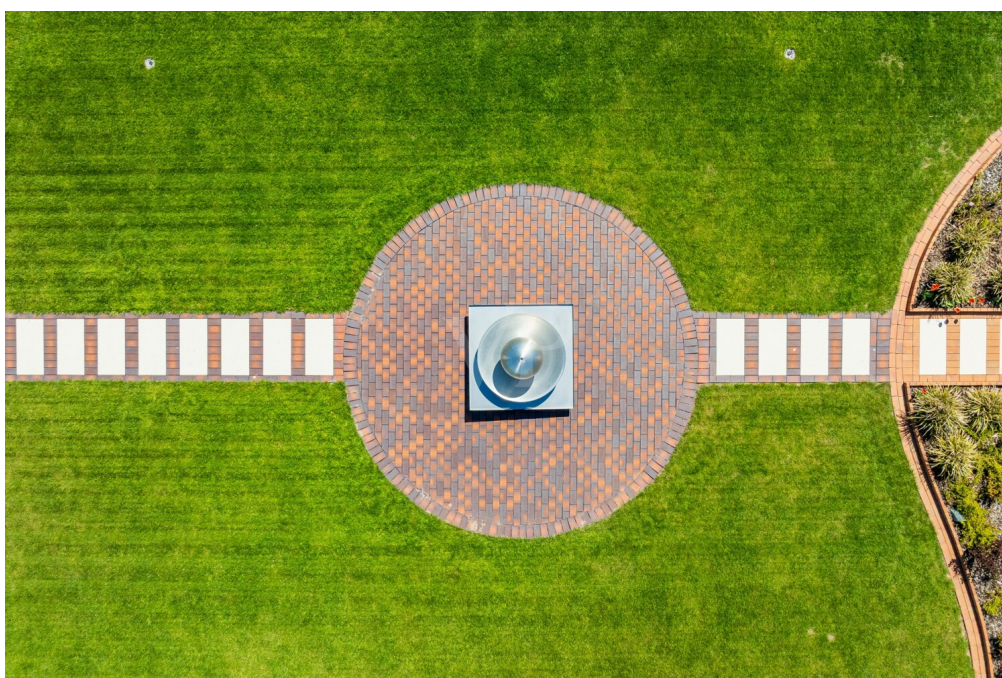
CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



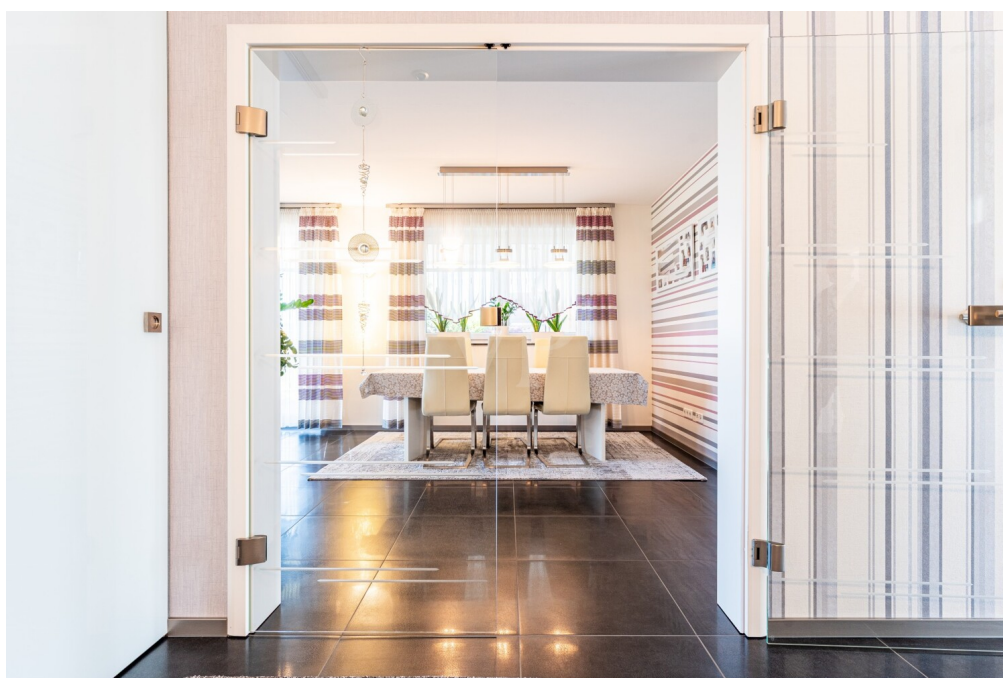
CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



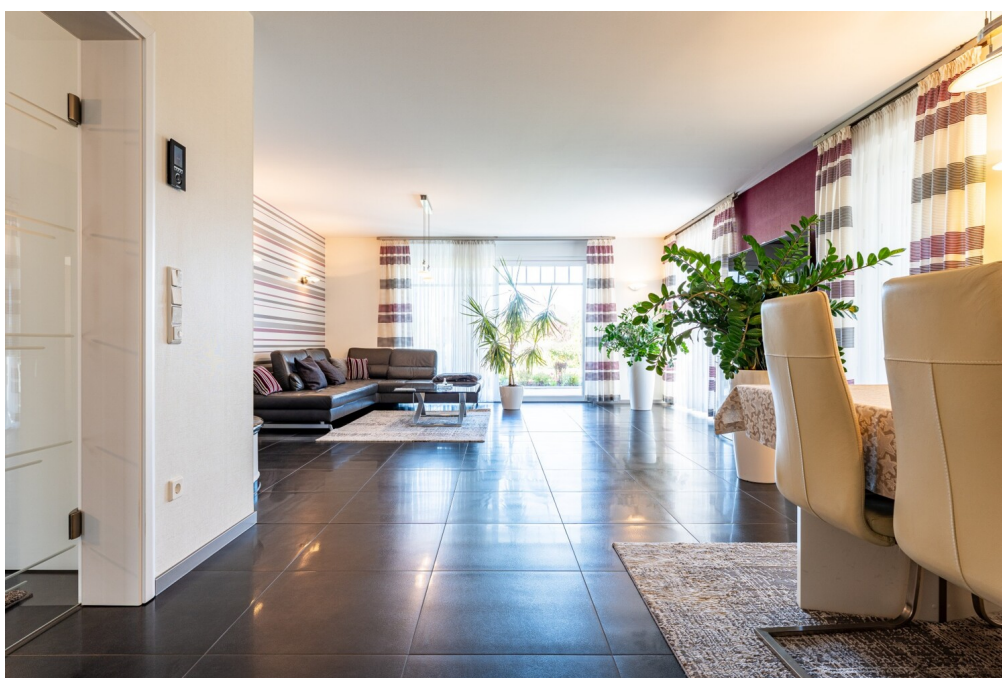
CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



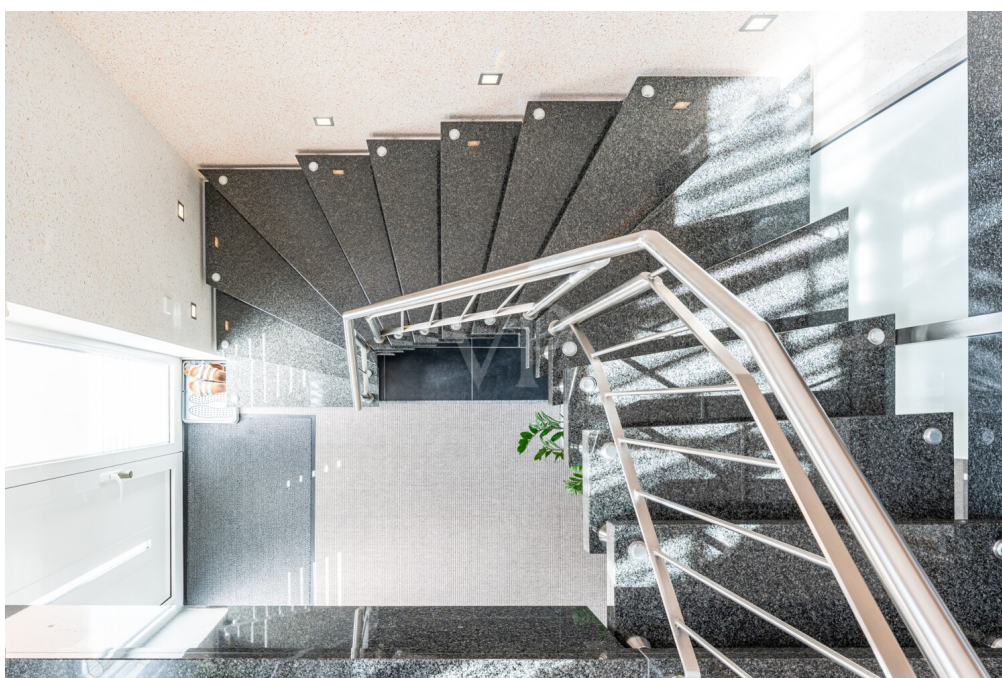
CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

La propriété



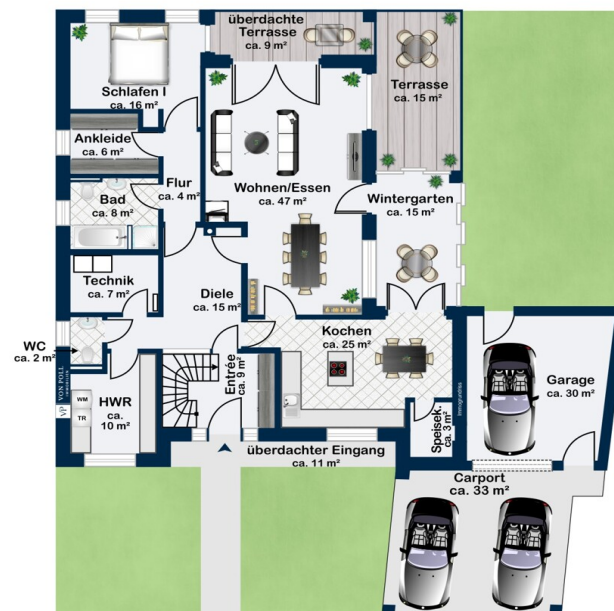
CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

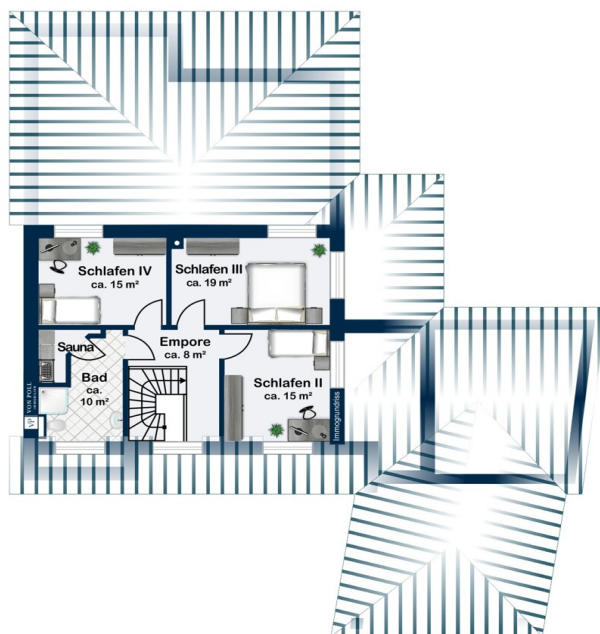
La propriété



CODE DU BIEN: 26123068 - 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: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Une première impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, der keinen Ihrer Wünsche offen lässt.

Auf einer Wohnfläche von rund 240 m² über zwei Etagen präsentiert sich das Haus in einem neuwertigen Zustand. Hochwertigste Materialien, eine durchdachte Architektur und ein feines Gespür für Ästhetik ziehen sich konsequent durch alle Bereiche und verleihen dem Zuhause eine zeitlose Eleganz.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entrée, das den zentralen Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses bildet. Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und schafft mit seinen offenen Übergängen und direkten Zugängen zu den Terrassen eine helle und einladende Atmosphäre. Die großzügige Küche mit angrenzender Speisekammer lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein separater Schlafbereich im Erdgeschoss mit Ankleide und Bad bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlaf- oder Aufenthaltsräume, sowie ein zusätzliches Bad mit Sauna - perfekt für Rückzug und Entspannung.

Ein Zuhause, das Offenheit und Privatsphäre auf harmonische Weise vereint.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die moderne Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Klimatisierung, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima garantiert und zugleich energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Der Außenbereich gleicht einer privaten Parkanlage: Weitläufige Grünflächen, liebevoll angelegte Strukturen und ruhige Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch ein Doppelcarport sowie eine Garage, die Komfort und Funktionalität perfekt ergänzen.

CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Détails des commodités

- + Neuwertiger Zustand
- + Hochwertige Bauweise
- + Erdwärmepumpe
- + Energieeffizienzklasse A+
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Feldrandlage
- + Vier Schlafzimmer
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Moderne Einbauküche
- + Klimaanlage
- + Kamin
- + Wintergarten
- + Sauna
- + Terrasse
- + Parkähnlich angelegter Garten
- + Bewässerungsanlage
- + Sicherheitssystem
- + Garage
- + Doppelcarport
- ... u.v.m. ...

CODE DU BIEN: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Tout sur l'emplacement

Die Bürgerkämpfe in Vorsfelde zählt zu den modernen und gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Das Wohngebiet verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überwiegend hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie die gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier ein modernes und zugleich harmonisches Erscheinungsbild.

Besonders geschätzt wird die Kombination aus naturnahem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit der Wolfsburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Drömling, zu weitläufigen Grünflächen und dem Allerpark und Allersee macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Anspruch an ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

CODE DU BIEN: 26123068 - 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.

CODE DU BIEN: 26123068 - 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

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

www.von-poll.com