

Wolfsburg

Attraktives Reihenmittelhaus mit sehr schönem Garten in Wolfsburg-Hellwinkel

????????? ??????????: 23123018



???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 268 m²

??????? ????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23123018	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 120 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
???????????????? ???	01.01.2024		
??????????	4		
???????????	1	????? ???????????????	2016
????? ??????????????	1950	??????????	????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????	????????????????	
	?????? ??????????????	????????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

????????????? ???? ???????

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	FERN	?????? ?????? ??????????	176.60 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ???	08.03.2033	?????????? ???????????? ??????????	F
???? ??????????	?????? ?????? ??????????		

???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

?? ?????????



??????? ???????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

??? ?????? ???????????

Dieses attraktive Reihenmittelhaus wurde ca. 1950 errichtet und steht auf einem ca. 268 m² großem Erbbaurechtsgrundstück. Die Erbpacht beträgt zur Zeit jährlich 6,12 Euro und läuft insgesamt über 99 Jahre bis zum 01.05.2049. Die Wohnfläche dieses Objektes beträgt ca. 120 m² und verteilt sich über zwei Etagen sowie einem ausgebautem Dachboden. Sie betreten das Objekt über einen gemütlichen Flur mit Garderobe, von hieraus gelangen Sie im Erdgeschoss in die praktisch eingerichtete Küche sowie dem großzügigem und hellen Wohn-, Essbereich. Ein Gäste-WC ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf genutzt werden können. Hier ist auch das Tageslichtbadezimmer mit Dusche untergebracht. Das Dachgeschoss wurde ca. 1980 ausgebaut und bietet nochmal einen zusätzlichen Raum mit ca. 35 m² der nach Ihren eigenen Vorstellungen genutzt werden kann. Entspannen können Sie im sehr schön angelegtem Garten mit passender Terrasse. Das Objekt ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Platz um alles zu verstauen. Beheizt wird das Haus seit 2016 sauber und unkompliziert mit Fernwärme. Insgesamt wurde das Objekt immer wieder renoviert und saniert und befindet sich in einem sehr gutem Zustand. Überzeugen Sie sich von dieser interessanten Kaufgelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ???????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

??? ??? ??? ???????????

Dieses Objekt liegt direkt im beliebten Wolfsburger Stadtteil Hellwinkel. Sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfes sind in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und sämtliche Schulformen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. In die Innenstadt von Wolfsburg gelangen Sie in ca. fünf Minuten. Zum Stadion, dem Badeland, und dem Allersee brauchen Sie ebenfalls nur wenige Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnverbindungen nach Braunschweig, Hannover oder Berlin sind schnell zu erreichen.

??????? ???????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23123018 - 38446 Wolfsburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Schillerstraße 28 ??????????????
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com