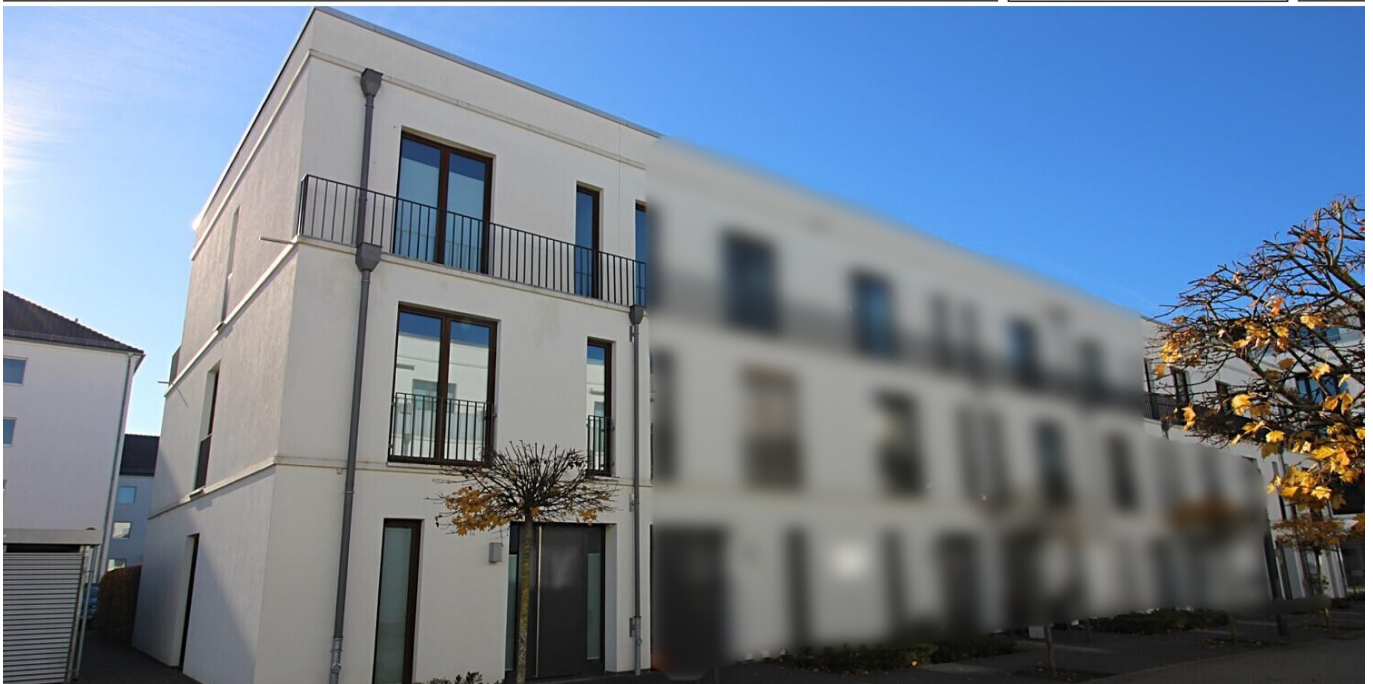


Wolfsburg

MODERNES STADTHAUS IN INNENSTADTLAGE MIT DACHTERRASSE UND TIEFGARAGENPLATZ - DIREKT EINZUGSBEREIT

????????? ??????????: 25123057



www.von-poll.com

???? ??????: 458.000 EUR • ??????????: ca. 138 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 200 m²

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ??? ??????

??????? ???????:	25123057	???? ??????	458.000 EUR
??????????	ca. 138 m²	??????????	Käuferprovision
????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ???????????	2018		beurkundeten
????? ???????????	1 x ???????	????????	Kaufpreises
??????????	?????????	????????	????????
		????????	????????, WC
			???????????, ?????,
			???????????????
			????????

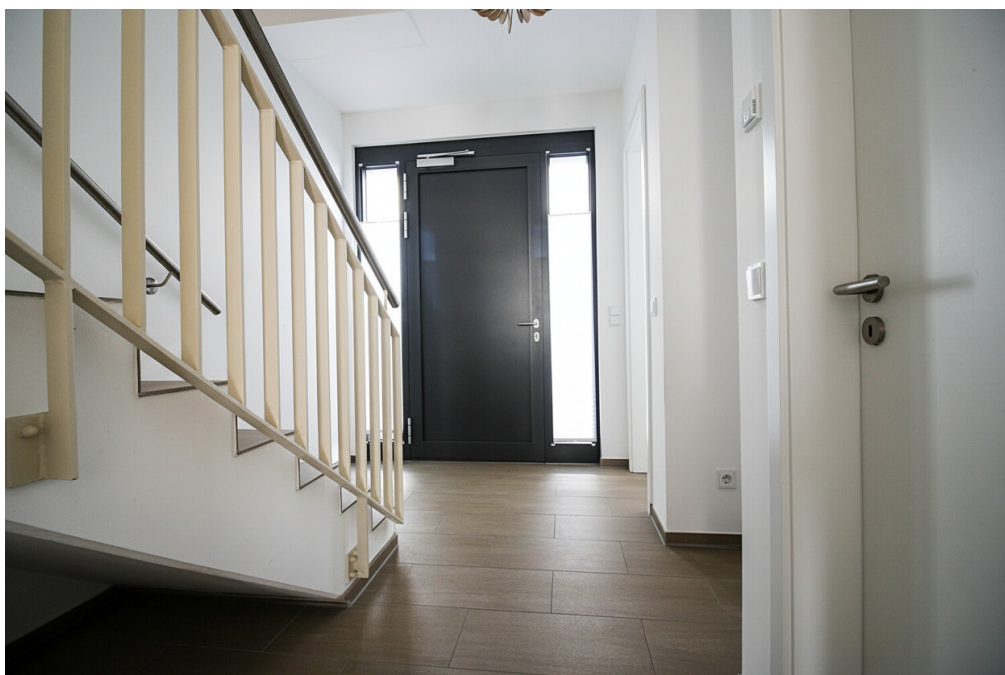
??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ????????????	68.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.01.2027	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ??????? ????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2013

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

?? ????????



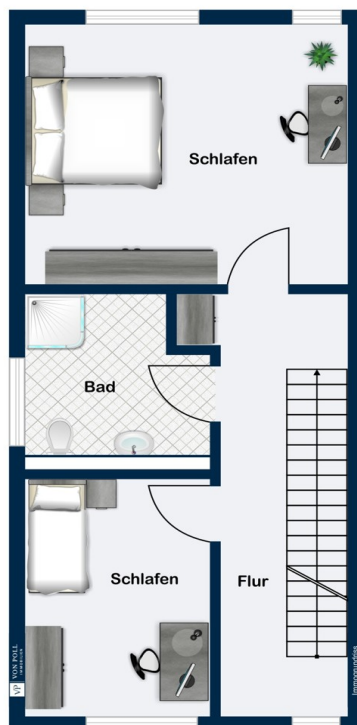
??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

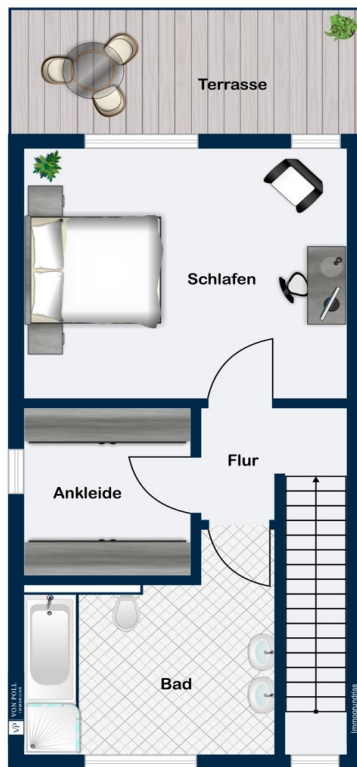
?? ????????



??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses stilvolle Stadthaus im Herzen von Wolfsburg vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und das in besonders angenehmer Atmosphäre zum Soforteinzug!

Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit Wohlühlcharakter: Der kleine Garten hinter dem Haus und der autofreie Innenhof laden zum Spielen, Entspannen und Genießen im Freien ein, ideal für Familien oder alle, die sich gerne eine grüne Oase mitten in der Stadt schaffen möchten.

Im Inneren erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche - der perfekte Ort für gemeinsame Stunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight sind die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss. Herrliche Plätze, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein stilvolles, modernes Ambiente. Dank des durchdachten Grundrisses bietet das Haus viel Platz für Familienleben oder auch für Paare, die gerne Gäste willkommen heißen.

Und das Beste: Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen, alles Wichtige ganz bequem zu Fuß zu erreichen, ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk oder öffentliche Verkehrsmittel.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Und dank des Hausmeisterservices können Sie sich ganz auf das Wesentliche konzentrieren....

...Ihr neues Zuhause in vollen Zügen zu genießen....

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

- + Modernes Wohnen im Herzen der Stadt
- + Direkt einzugsbereit
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Terrasse
- + Kleiner Garten
- + Dachterrasse
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Beste verkehrstechnische Anbindung
- + Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- ...uvm...

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

Makrolage:

Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Parks und Seen macht Wolfsburg besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.

Mikrolage:

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot.

Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung.

Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr sowohl an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel und dem Hauptbahnhof.

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 68.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25123057 - 38440 Wolfsburg

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

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

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com