

Wolfsburg / Neuhaus

# STILVOLLE GROßZÜGIGKEIT MIT SELTENHEITSWERT - REPRÄSENTATIVES ZUHAUSE IN BEGEHRTER LAGE

Αριθμός ακινήτου: 26123001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 178 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 734 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26123001	Τιμή αγοράς	395.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 178 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1991		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική κατανάλωση ενέργειας	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.01.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

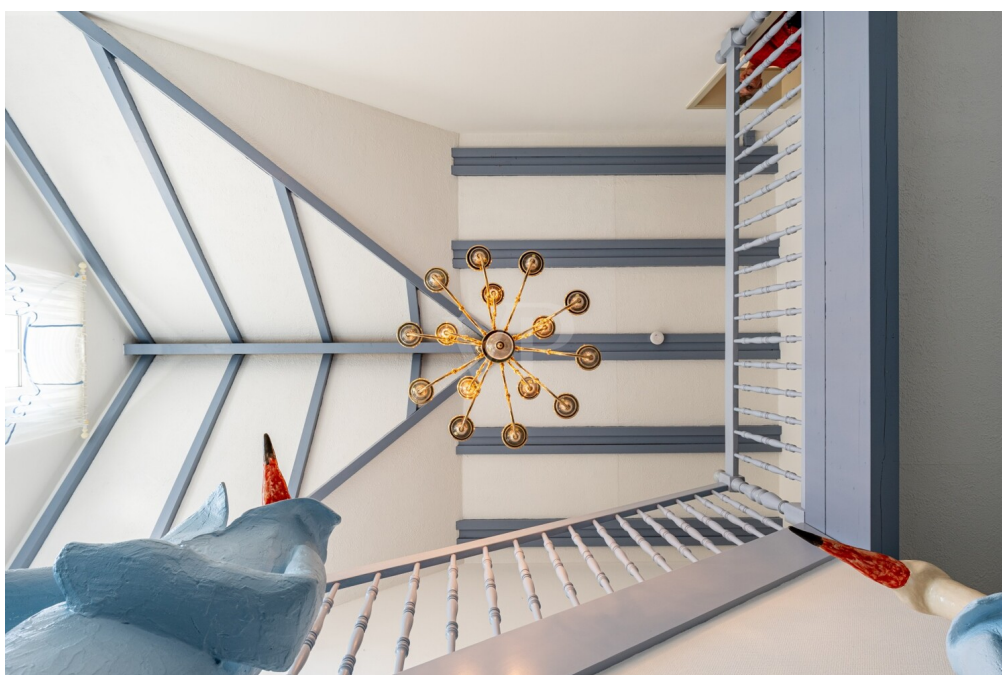
Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



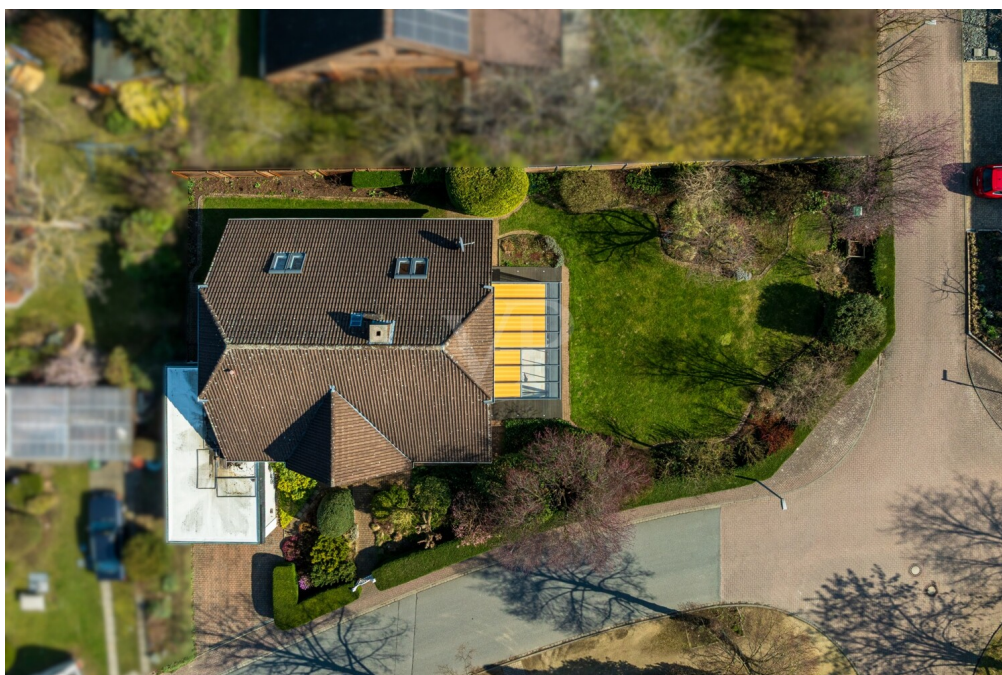
Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Το ακίνητο



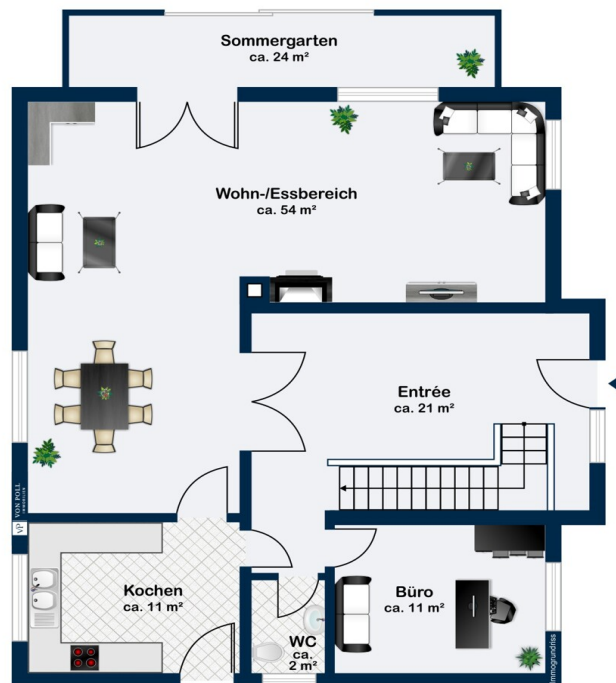
Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

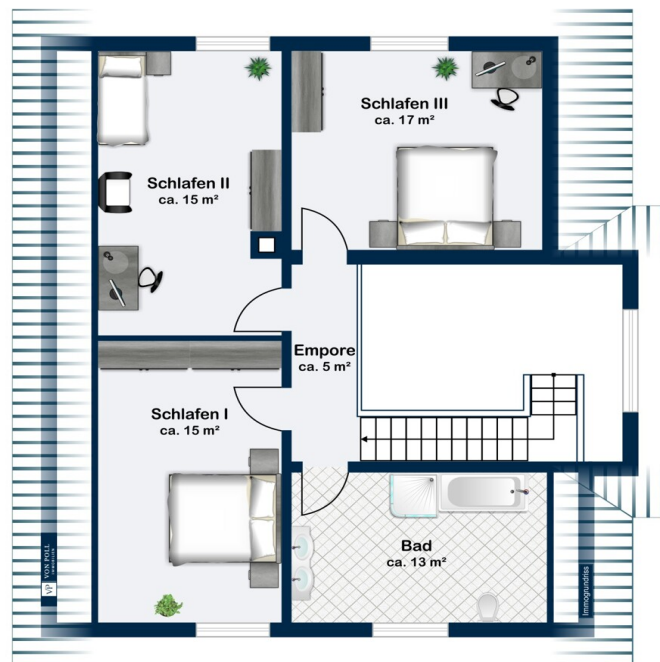
## Το ακίνητο

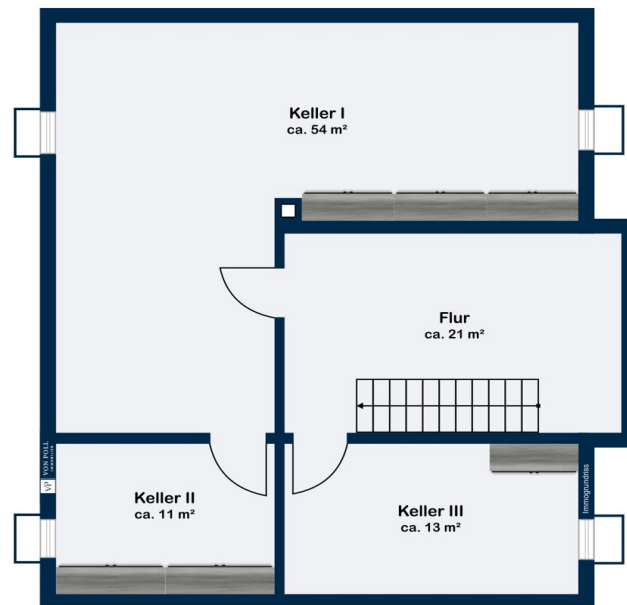


Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Μια πρώτη εντύπωση

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Immobilien wie diese sind selten. Und genau das spürt man vom ersten Moment an.

Dieses außergewöhnliche Haus vereint auf rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine beeindruckende Großzügigkeit mit Behaglichkeit und einer Ausstrahlung, die man sonst eher von klassischen Villen kennt. Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern Wert auf Stil, Raum und ein besonderes Lebensgefühl legen.

Schon beim Betreten entfaltet sich eine Atmosphäre, die begeistert: lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge und ein Wohnkonzept, das Offenheit und Eleganz perfekt miteinander verbindet. Hier entsteht gleichzeitig ein Gefühl von Weite und Geborgenheit.

Der Sommergarten ist dabei mehr als nur ein zusätzlicher Raum - er lässt Innen und Außen zart miteinander verschmelzen. Ein Ort, der zu jeder Jahreszeit fasziniert und Momente schafft, die bleiben: Sonnenlicht am Morgen, entspannte Nachmittage im Grünen und stimmungsvolle Abende in besonderer Atmosphäre.

Das ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück\* gleicht einem privaten Park: eingewachsen und liebevoll gepflegt. Hier genießen Sie Privatsphäre, Natur und ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus dem Urlaub kennt.

Der Vollkeller ergänzt das großzügige Raumangebot und eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten: ob als Rückzugsort, Hobbybereich oder für individuelle Nutzungsideen.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage bereit.

Ein Haus, das man nicht sucht, sondern findet. Und dann nicht mehr loslassen möchte.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

\*Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg. Der Vertrag läuft bis 2064. Der zukünftige jährliche Erbbauzins nach Kauf beträgt nach Auskunft der Stadt WOB vom 23.03.2026 2750€; ein Grundstückskauf bei Eigennutzung ist für den Preis von voraussichtlich 118.541,-€ möglich.

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### Ausstattung:

- + Begehrte Lage in Wolfsburg
- + Großer gepflegter Garten
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Gäste-WC
- + Kamin
- + Fußbodenheizung
- + Winter-/Sommergarten
- + Vollkeller
- + Garage
- + Bewässerungsanlage
- ... u.v.m. ....

### Modernisierungen:

- + 2019 Installation Gartenbewässerung
- + 2015 Fenster in Erd- und Obergeschoss
- + 2014 Haustür
- + 2011 Errichtung Winter-/ Sommergarten
- + 2005 Garagentor
- + 2001 Fliesen und Bodenbelag im Erdgeschoss
- + 1999 Installation Heizkörper in 2 Kellerräumen

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Όλα για την τοποθεσία

Neuhaus zählt mit seinen rund 1.500 Einwohnern zu den besonders begehrten und zugleich auch charmantesten Wohnlagen Wolfsburgs.

Geprägt von einer gewachsenen Struktur, stilvollen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer außergewöhnlich ruhigen Atmosphäre, bietet dieser Stadtteil ein Wohnumfeld, das Privatsphäre, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf elegante Weise vereint.

Der Stadtteil blickt auf eine lange Geschichte zurück und wird bis heute durch die imposante Burg Neuhaus geprägt: ein historisches Wahrzeichen, das dem Ort seinen besonderen Charakter verleiht und für ein stilvolles, fast schon parkähnliches Umfeld sorgt.

Besonders hervorzuheben ist in Neuhaus auch die naturnahe Umgebung: Weitläufige Felder, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Allerlandschaft schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Neuhaus mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag:

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die umliegenden Stadtteile Reislingen und Vorsfelde ergänzen das Angebot optimal und bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten (2-5km Entfernung).

Die Wolfsburgsburger Innenstadt und das Volkswagen-Werk erreichen Sie schon nach rund 10km.

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26123001 - 38446 Wolfsburg / Neuhaus**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)