

Wolfsburg / Neindorf

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT DACHTERRASSE UND GROßEM GARTEN - OPEN HOUSE AM 17. MAI

Αριθμός ακινήτου: 26123030



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 931 m²

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26123030	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 233 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6		
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2011		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	94.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.06.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1954

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Το ακίνητο



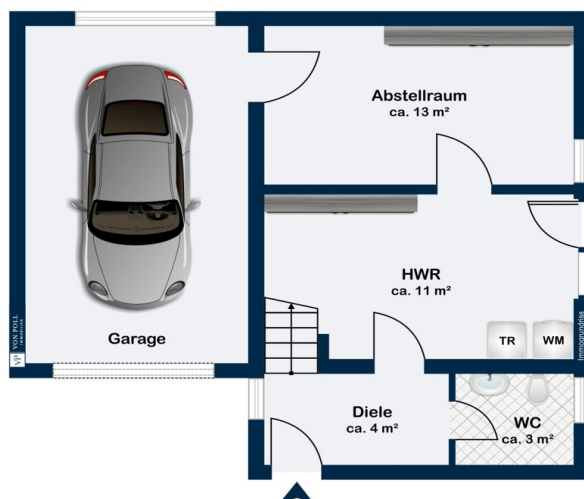
Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

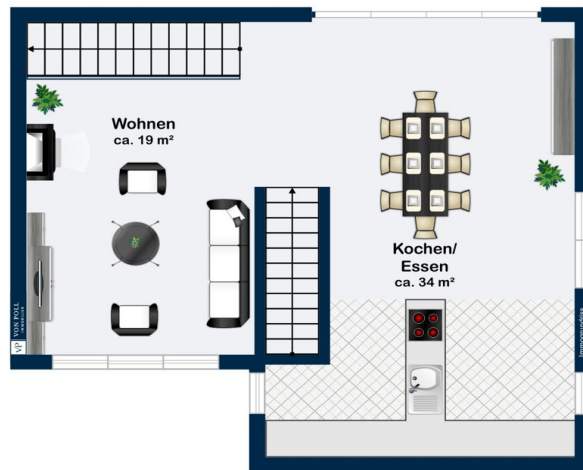
Το ακίνητο

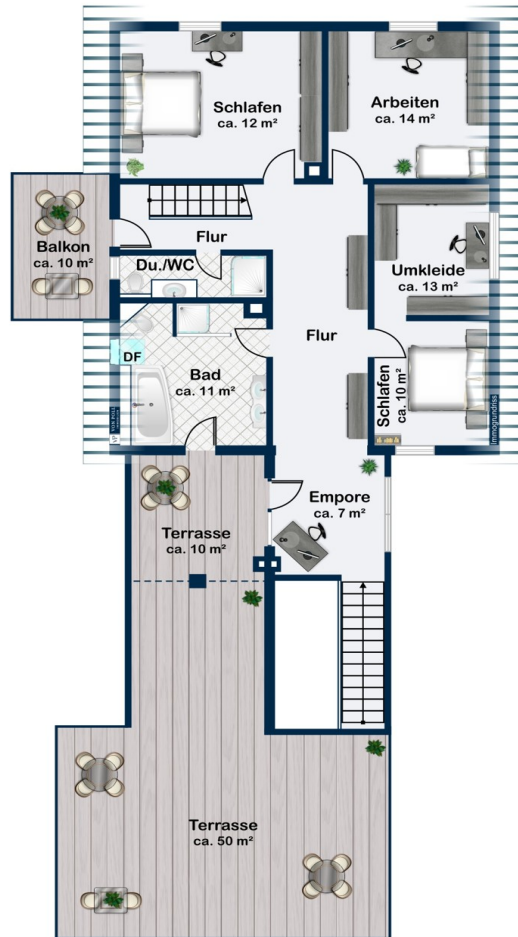


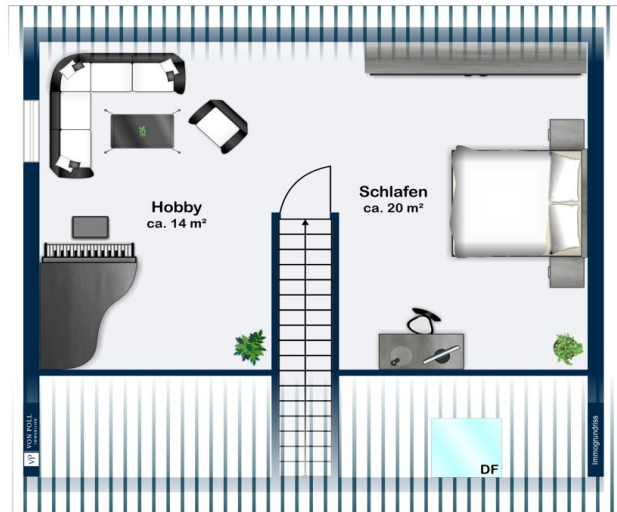
Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Μια πρώτη εντύπωση

OPEN-HOUSE

Sonntag, 17. Mai von 11:00 bis 14:00 Uhr

Nutzen Sie die Gelegenheit, das Haus unverbindlich zu besichtigen und sich vor Ort einen Eindruck zu verschaffen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch! Um Anmeldung wird gebeten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte vereint auf harmonische Weise Vergangenes mit dem Komfort und dem Design moderner Architektur. Hier spürt man sofort: Das ist ein Zuhause mit Seele – warm, einladend und durchdacht bis ins Detail.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1954 und wurde 2011 mit viel Feingefühl kernsaniert. Im selben Zuge entstand ein hochwertiger, moderner Anbau, der das Wohnkonzept erweitert und bereichert; und einen unverwechselbaren Wohlfühlfaktor ausstrahlt.

Die stilvolle Mischung aus Anbau und Modernisierung, die hochwertigen Materialien und die liebevollen Details machen dieses Haus zu einem seltenen Juwel – einem Ort, der nicht nur Raum gibt, sondern Geborgenheit schenkt. Dieses Haus ist kein Objekt – es ist ein Gefühl. Es ist der Ort, an dem man nach Hause kommt und sich augenblicklich wohlfühlt.

Über drei Ebenen verteilt sich dieses besondere Raumgefühl. Im Erdgeschoss

befindet sich der praktische Hauswirtschaftsbereich – zurückhaltend im Hintergrund, aber im Alltag ein wertvoller Begleiter.

Das Obergeschoss ist der lebendige Mittelpunkt des Hauses: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin.

Von hier führt der Weg über die Empore auf die großzügige Dachterrasse – ein echtes Refugium über den Dächern. Ob als private Lounge im Sommer, urbaner Garten oder Ort für entspannte Stunden mit den Liebsten im Freien; ruhig, geschützt und mit Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoss und dem voll ausgebauten Spitzboden entfaltet sich der Rückzugsbereich: gemütlich, privat und voller Ruhe. Hier lässt sich der Tag ausklingen, die Gedanken ordnen und neue Kraft schöpfen. Die Räume bieten vielseitige Möglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder kreativer Freiraum.

Diese Doppelhaushälfte ist kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Für Menschen mit Anspruch an Raum, Stil und Individualität. Mit über 230 m² Wohnfläche, einer imposanten Dachterrasse, einem großen Garten, Garage und moderner Ausstattung bietet sie Lebensqualität auf hohem Niveau – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten elegant verbinden möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Kamin
- + Neuwertige Einbauküche, kann nach monetärer Absprache übernommen werden
- + Aussenjalousien
- + Photovoltaikanlage
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Zwei weitere WC
- + Balkon
- + Große Dachterrasse
- + Gartenpavillon
- + Sonnenterrasse im Garten
- + Überdachte Terrasse im Gartennebengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Όλα για την τοποθεσία

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarke Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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: 26123030 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com