

Wolfsburg / Nordsteimke

ZWEI WOHNHEITEN PLUS BUNGALOW MIT GARTEN UND POOL

Αριθμός ακινήτου: 26123063



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 328 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.258 m²

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

?? ??? ??????

???????? ?????????	26123063
???????????	ca. 328 m ²
????????	12
?????????? ???	9
??????????	3
????? ????????????	1956
????? ????????????	4 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ??????

????? ??????	299.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ?????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

???? ??????????	????
????????????	05.07.2036
???????????????? ???????	
???	
???? ??????????	????

????????????????	BEDARF
??????????	
???????? ???????	200.00 kWh/m²a
??????????	
?????????? ?????????????	F
??????????	
???? ?????????????	1956
?????????? ?? ??	
????????????	
????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

?? ???????



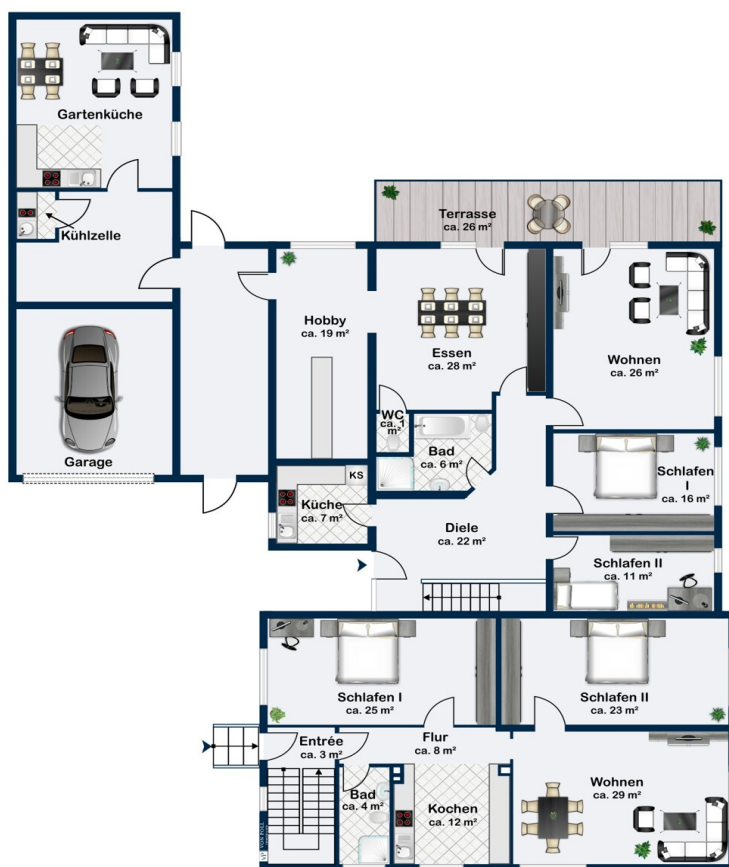
Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

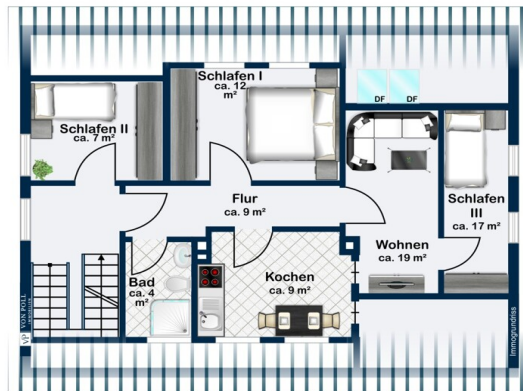
?? ???????

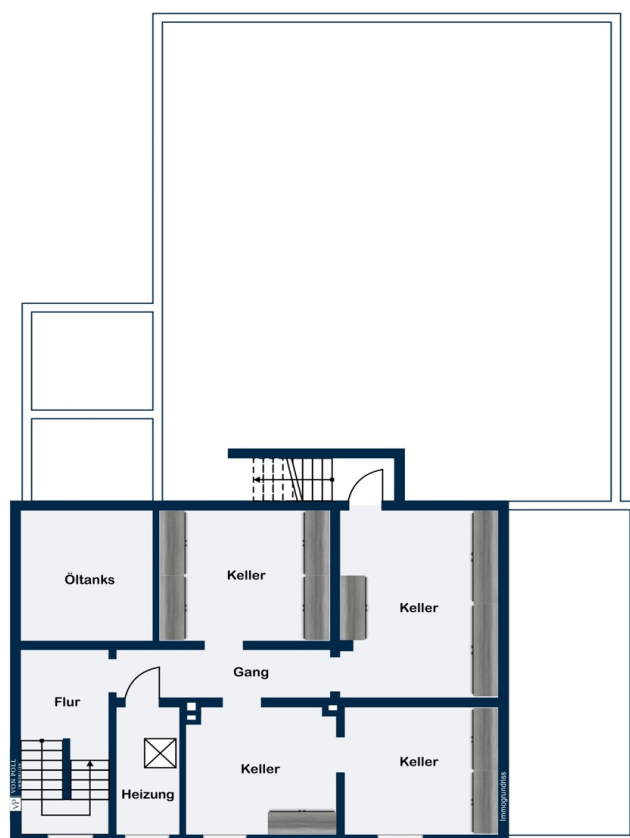


Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

??????







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: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1956 bietet drei vollständig getrennte Wohneinheiten: ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen sowie einen angebauten Bungalow mit eigenem Eingang, Garten und Poolbereich.

Das Ensemble eignet sich somit ideal

...wenn Sie es zum Teil selbst bewohnen und sich durch Vermietung Ihre Finanzierung verbessern möchten

....für Wohnen mit mehreren Generationen

....oder komplett als reine Kapitalanlage.

Die Wohnflächen betragen 101 Quadratmeter im Erdgeschoss und 77 Quadratmeter im Obergeschoss des Zweifamilienhauses, sowie großzügige 162 Quadratmeter im Bungalow. Die Fassade wurde nachträglich gedämmt und lässt sich anhand der Ausführung in die neunziger oder frühen zweitausender Jahre einordnen.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst zwei großzügige Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung im oberen Wohnbereich bietet drei Zimmer, bestehend aus einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern, sowie einer Küche und einem Bad; ebenfalls mit Fenster. Beide Wohneinheiten sind voneinander getrennt und eigenständig nutzbar. Bäder und Fenster wurden im Laufe der neunziger Jahre modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Der separate Bungalow bildet die dritte Wohneinheit. Er verfügt über einen eigenen Zugang, einen abgegrenzten Gartenbereich und einen im Boden eingelassenen Pool, der aktuell sanierungsbedürftig ist. Im Bungalow wurden Modernisierungen im Laufe der neunziger Jahre vorgenommen, wodurch ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild entsteht.

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

- + Begehrte Lage in Nordsteimke
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Zweifamilienhaus Erdgeschoss: 101?m², 3-Zimmer WE
- + Zweifamilienhaus Obergeschoss: 77?m², 4-Zimmer WE
- + Anbau-Bungalow: 162?m², mit eigenem Zugang
- + Exklusiver Gartenbereich für den Bungalow
- + Im Boden eingelassener Pool (sanierungsbedürftig)
- + Gartenteich
- + Helle Einbauküche mit viel Stauraum
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Wohnzimmer mit großer Fensterfront und dekorativer Holzdecke
- + Gepflegte Putzfassade in Cremefarben
- + Fassade mit nachträglicher Dämmung, aus den neunziger oder frühen zweitausender Jahren
- + Satteldach mit dunkler Dacheindeckung
- + Überdachte Terrasse
- + Großzügiger, gepflegter Garten
- + Nebenräume und Gartenküche
- + Garage
- + Keller mit mehreren Nutzräumen
- + Zentrale Ölheizung
- + Solide Ausstattung mittlerer Qualität
- + 4 PKW-Stellplätze
- ... u.v.m. ...

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Ortsteil der Stadt Wolfsburg und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Wolfsburg zählt zu den wirtschaftsstarken Städten Niedersachsens und bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten.

Dank der guten Anbindung an die Bundesautobahn A39 sowie die umliegenden Bundesstraßen sind auch die Städte Braunschweig, Gifhorn und Helmstedt bequem erreichbar. Der Wolfsburger Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss gewährleistet zudem eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von wenig Durchgangsverkehr, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Erholungswert und bieten beste Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Wolfsburger Innenstadt macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit schätzen.

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26123063 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

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

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