

Wolfsburg / Neindorf

Költözz be és érezd magad otthon – Kivételes ikerház, ahol egy nagy család is elfér

VP azonosító: 25123039



VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 931 m²

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Áttekintés

VP azonosító	25123039
Hasznos lakótér	ca. 233 m²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.06.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	94.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az ingatlan



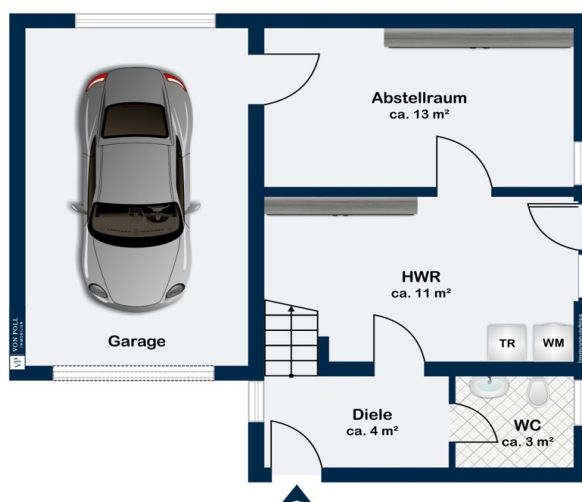
VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

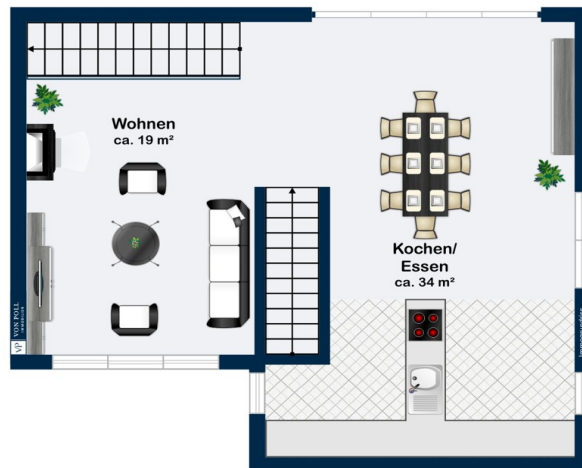
Az ingatlan

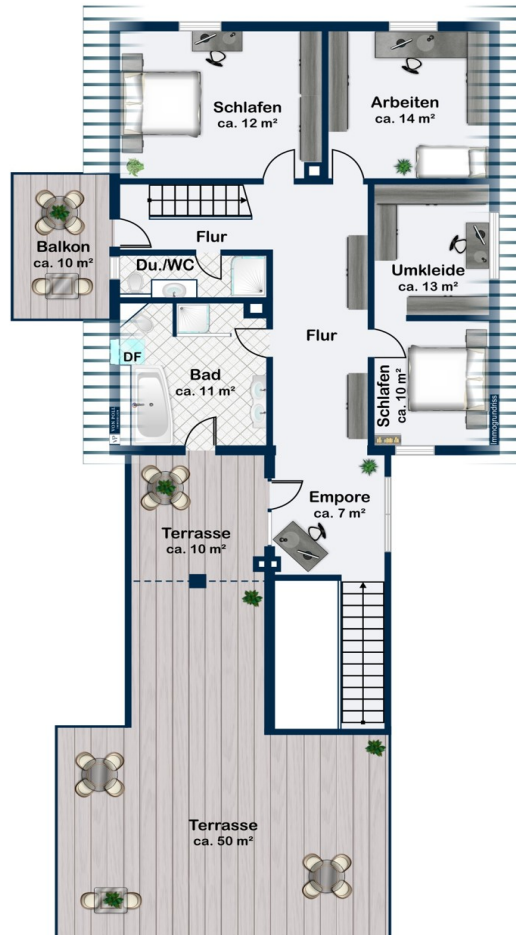


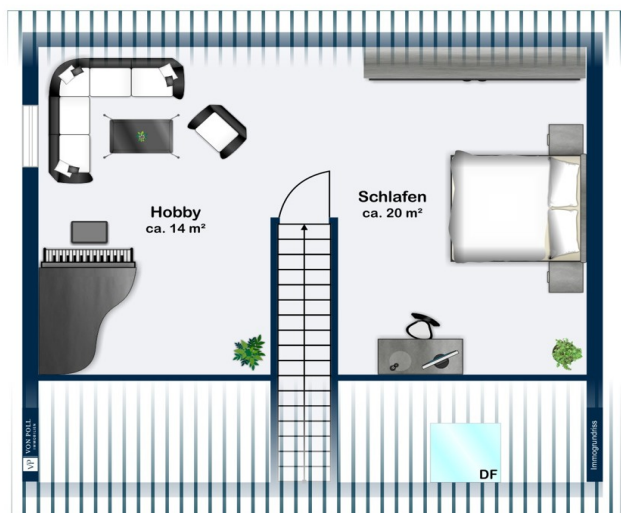
VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Egy olyan házban, ami több, mint négy fal – egy hely, ahová megérkezhet, mélyeket lélegezhet és itt maradhat. Ez a szeretettel tervezett ikerház harmonikusan ötvözi a múltat a modern építészet kényelmével és dizájnjaival. Itt azonnal érzi: Ez egy lélekkel teli otthon – meleg, hívogató és a legapróbb részletekig átgondoltan megtervezett. Az eredeti épület 1954-ből származik, és 2011-ben aprólékosan felújították. Ezzel egy időben egy kiváló minőségű, modern bővítményt is építettek hozzá, amely kibővítette és gazdagította a lakhatási koncepciót, és félreérthetetlen jólétet sugárzott. A bővítés és a modernizáció stílusos keveréke, a kiváló minőségű anyagok és az átgondolt részletek teszik ezt a házat ritka kincsé – egy olyan helyé, amely nemcsak teret, hanem biztonságérzetet is nyújt. Ez a ház nem csupán egy tárgy – ez egy érzés. Ez az a hely, ahová hazaér, és azonnal kényelmesen érzi magát. Ez a különleges térérzet három szinten oszlik el. A földszinten található a praktikus háztartási helyiség – diszkréten a háttérben elrejtve, mégis értékes eszköz a mindennapi életben. A felső szint a ház vibráló szíve: egy tágas, világos nappali és étkező, nyitott konyhával és kandallóval. Innen egy galéria vezet a nagyméretű tetoteraszra – egy igazi szentély a háztetok felett. Akár nyáron privát társalgóként, városi kertként, akár a szeretteivel töltött szabadtéri órák helyszíneként használja, békét, menedéket és a környező zöld növényzet látványát kínálja. A padlás és a teljesen befejezett galéria menedéket nyújt: hangulatos, privát és nyugodt. Itt a nap végén ellazulhat, kitisztíthatja a gondolatait és feltöltődhet. A szobák sokoldalú lehetőségeket kínálnak – akár hálósobaként, dolgozószobaként vagy kreatív térként. Ez az ikerház nem egy sablonos otthon, hanem egy személyiséggel bíró otthon. Azoknak, akik értékelik a teret, a stílust és az egyéniséget. Több mint 230 m² lakótérrel, lenyugózó tetoteraszsal, nagy kerttel, garázzsal és modern felszereltséggel magas életminőséget kínál – ideális családok, térre szoruló párok vagy szabadúszók számára, akik elegánsan szeretnék ötvözni az életet és a munkát.

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Részletes felszereltség

- + 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. ...

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Minden a helyszínról

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 wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com