

Wolfsburg

# MODERNES STADTHAUS MIT WEITBLICK - EXKLUSIVES WOHNEN IN PRIVILEGIERTER LAGE VON WOLFSBURG

VP azonosító: 25123060



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 266 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

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

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25123060                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 166 m²                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2021                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 649.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Áttekintés: Energia adatok

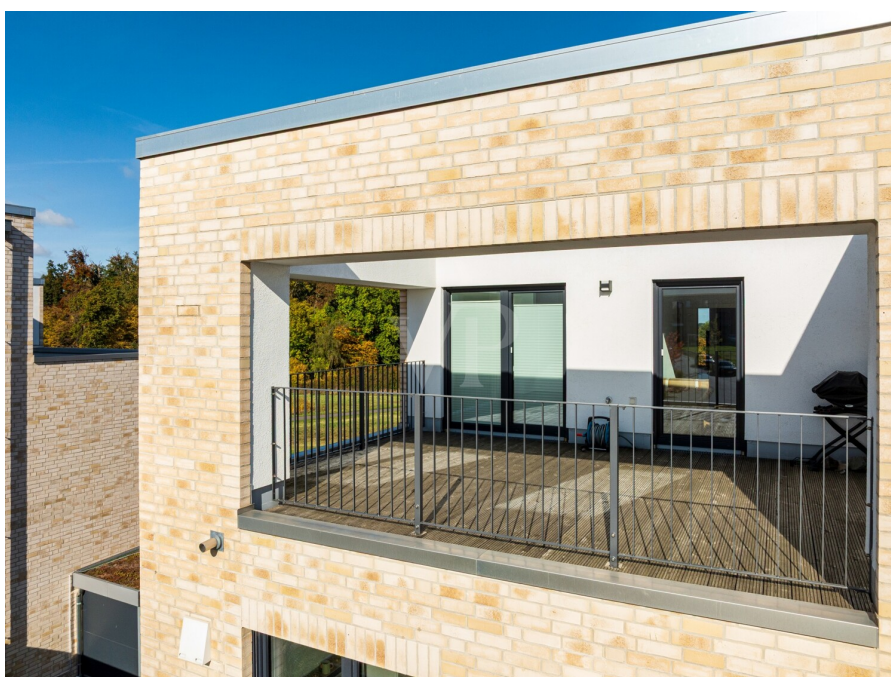
|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.11.2031 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 45.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                       |



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

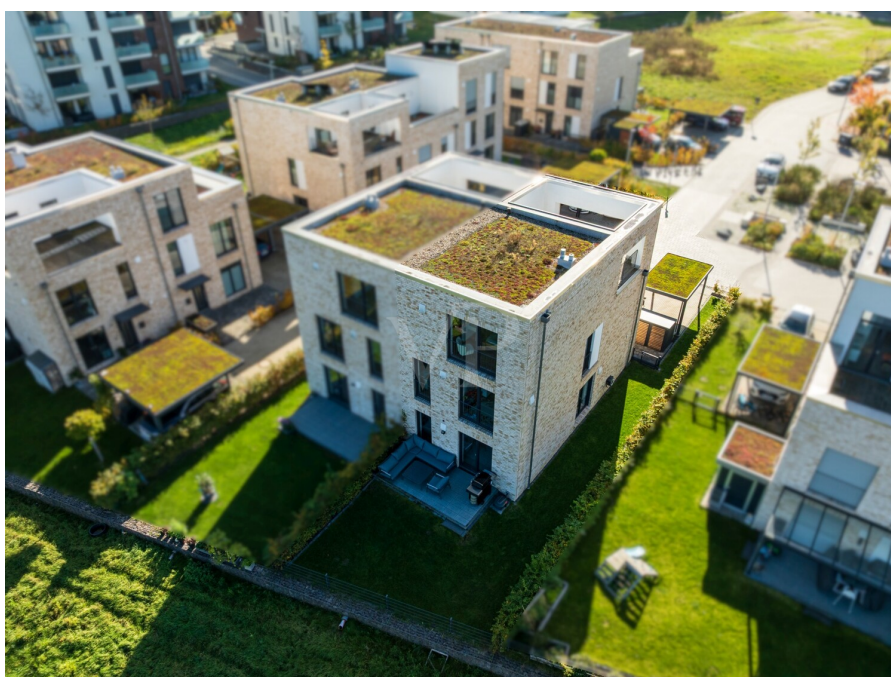
## Az ingatlan





VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az ingatlan





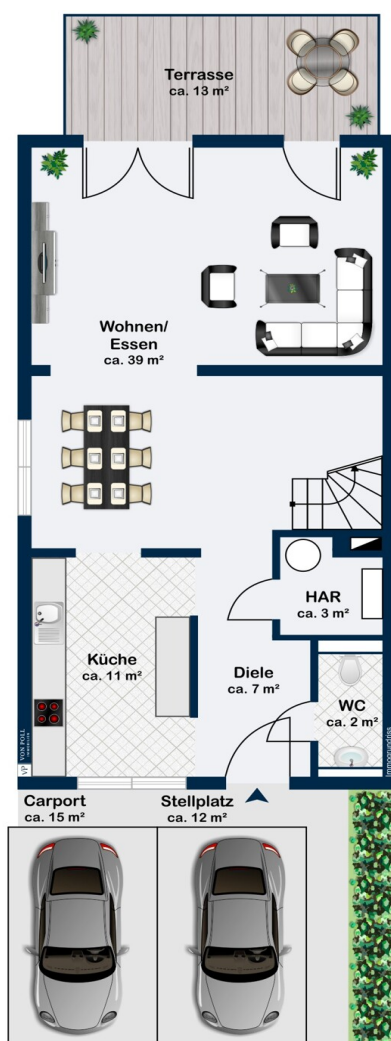
VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

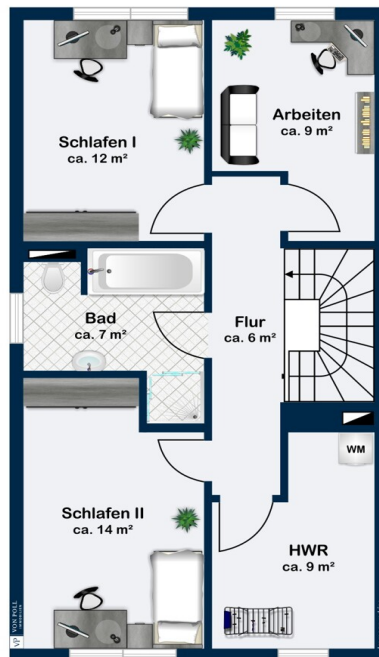
## Az ingatlan



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2021, ist direkt einzugsbereit und vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine unvergleichliche Lage mit spektakulärem Ausblick. Es liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wolfsburgs und bietet auf mehreren Ebenen Wohnen auf höchstem Niveau - modern, hochwertig, lichtdurchflutet und zukunftssicher.

Schon beim Betreten der massiv gebauten Doppelhaushälfte spürt man die klare, zeitgemäße Architektur und die durchdachte Raumaufteilung. Hochwertige Materialien, große Fensterflächen und offene Sichtachsen schaffen ein Ambiente von Helligkeit, Behaglichkeit und Großzügigkeit. Dank der KfW-55-Bauweise profitieren Sie von niedrigen Energiekosten, moderner Haustechnik und einem zukunftssicheren Wohnkonzept.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten - ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der Essbereich geht fließend über zur modernen und hochwertigen Einbauküche; mit edlen Fronten, Markengeräten und durchdachtem Stauraumkonzept.

Im ersten Obergeschoss beginnt der Intimbereich mit zwei Schlafzimmern, einem Hauswirtschaftsraum und einem weiteren Aufenthaltszimmer für Hobbys, Gäste oder zum Arbeiten; mit malerischem Ausblick auf die grüne Natur.

Der Masterbedroom im zweiten Obergeschoss ist eine wahre Wohlfühlzone: Es verfügt über ein En-Suite-Badezimmer mit Walk-in-Dusche und stilvollen Design-Armaturen. Ein weiteres Vollbad im ersten Obergeschoss, sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzen das Raumangebot und sorgen für hohen Komfort im Alltag, auch in stressigen Situationen.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Dachterrasse - perfekt für sommerliche Abende oder entspannte Wochenenden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und ein weiterer Stellplatz direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in exklusiver und ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Das Stadthaus vereint perfekt urbanen Lifestyle mit ruhigem Wohnen und bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Ein Haus für Menschen mit Sinn für Design, Qualität, Nachhaltigkeit und Lage – modern, lichtdurchflutet und

außergewöhnlich.



VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Részletes felszereltség

- + Sehr begehrte Lage in Wolfsburg
- + Zentrumsnah mit Feldrandlage
- + Unverbaubarer Blick aus dem Garten
- + KFW-55-Effizienzhaus
- + Ökologische Baustoffe
- + Fußbodenheizung
- + Dezentrale Lüftungsanlage
- + Echtholzparkett (Eiche)
- + Lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
- + Elektrische Außenjalousien
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Zwei Vollbäder, sowie ein separates Gäste-WC
- + Hochwertige Nolte-Einbauküche
- + Separater Hauswirtschaftsraum und Technikraum
- + Glasfaseranschluss
- + Gartenterrasse
- + Carport mit Wallbox
- + Weiterer Stellplatz direkt am Haus
- + Große Dachterrasse
- ... u.v.m ...

**VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg**

## Minden a helyszínról

Der neu entstandene Stadtteil Steimker Gärten liegt südöstlich des Stadtzentrums von Wolfsburg und verbindet modernes Wohnen mit hoher Infrastruktur-Qualität und zukunftsorientierten Konzepten.

Eingebettet zwischen gewachsenen alten Ortsteilen und der umliegenden Natur wohnen Sie hier gleichermaßen zentrumsnah und im Grünen.

Die Fußgängerzone von Wolfsburg erreichen Sie schon nach 5 Autominuten.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie bereits direkt in den Steimker Gärten vor, wie z.B. eine Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Kindertagesstätte und einen Spielplatz.

Weitere Geschäfte und Dienstleister sind in Planung.

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 25123060 - 38446 Wolfsburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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