

Wolfsburg / Alt Wolfsburg

# MODERNES WOHNEN AM SCHLOSS WOLFSBURG - NEUWERTIGE, EXKLUSIVE ERDGESCHOSSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGE

VP azonosító: 25123061



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

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

VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Áttekintés

VP azonosító	25123061
Hasznos lakótér	ca. 139 m²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	459.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.10.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	5.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Az ingatlan





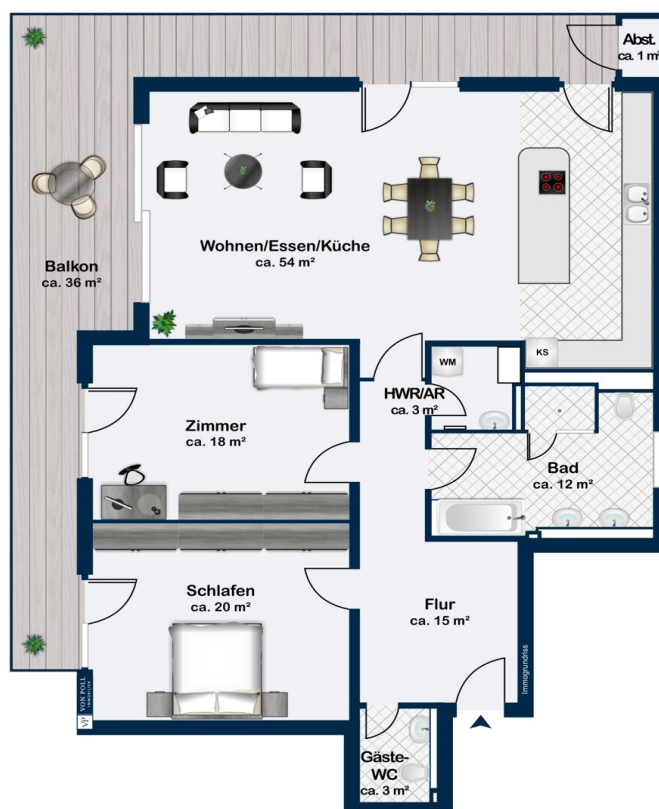
VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese beeindruckende Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2016 vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine begehrte Lage nahe der Wolfsburger City sowie dem historischen Schloss Wolfsburg.

Mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder jungen Familien ein ideales Zuhause - hell, großzügig und sofort bezugsbereit.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, energieeffizienten Gebäudes der Energieeffizienzklasse A+.

Durch die 100%-tige Versorgung mit erneuerbaren Energien für Heizung- und Brauchwassererwärmung und die dachintegrierte Photovoltaikanlagen wird nicht nur der Strombedarf der Haushalte gedeckt, sondern auch Überschüsse in das öffentliche Netz eingespeist (die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt über die Hausverwaltung). Die Wohnnebenkosten sind dadurch auf ein Minimum reduziert.

Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchflutete Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu der großen und überdachten Terrasse.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Das stilvolle Masterbad verfügt sowohl über eine komfortable Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, einen HWR und ein separates Gäste-WC.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Fahrstuhl, der die Etage bequem erreichbar macht, runden das Angebot ab.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und moderner Architektur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot!



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Részletes felszereltség

- + Zentrale Lage nahe der City & dem Schloss Wolfsburg
- + Baujahr 2016, neuwertig
- + Sofort einzugsbereit
- + Energieeffiziente Bauweise (A+)
- + Heiz- und Stromkosten im Wohngeld bereits enthalten
- + Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster
- + Echtholzparkett
- + Erdgeschosswohnung mit großer überdachter Terrasse
- + Abstellraum auf der Terrasse
- + Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- + Modernes Masterbad mit Badewanne & Dusche
- + Zusätzliches Gäste-WC
- + Fahrstuhl
- + Privater Kellerraum
- + Tiefgaragenstellplatz
- ...u.v.m. ...

**VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt in Alt-Wolfsburg, nur ca. 3 Min. zu Fuß vom historischen Schloss Wolfsburg entfernt - und damit mittendrin in einem der ältesten und lebendigsten Stadtquartiere von Wolfsburg.

Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckerei, Cafés und Gastronomie erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Ebenso sind eine KiTa und eine Grundschule leicht fußläufig zu erreichen.

Bis zur Wolfsburger Innenstadt und dem Bahnhof sind es nur 3km.

Eine Buslinie steuert die Wolfsburger Innenstadt im 15Min- Rhythmus an.

VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 5.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VP azonosító: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt 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)