

Wolfsburg / Fallersleben

SELTENE GELEGENHEIT - FAMILIENHAUS IM HERZEN VON FALLERSLEBEN

VP azonosító: 26123014



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 230 m²

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Áttekintés

VP azonosító	26123014	Vételár	398.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1985		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	160.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



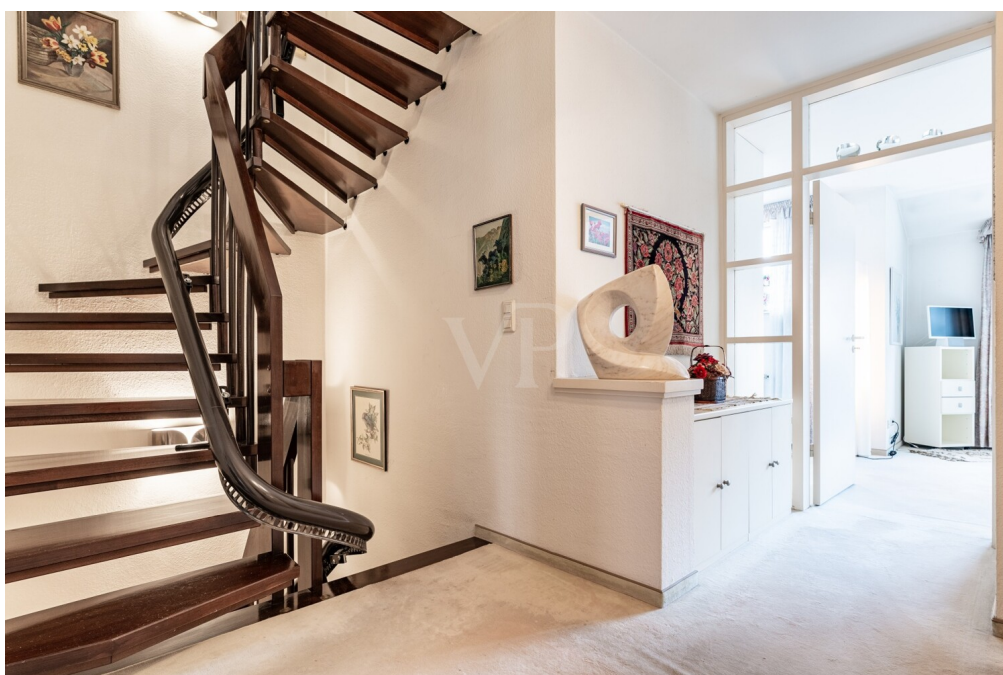
VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az ingatlan



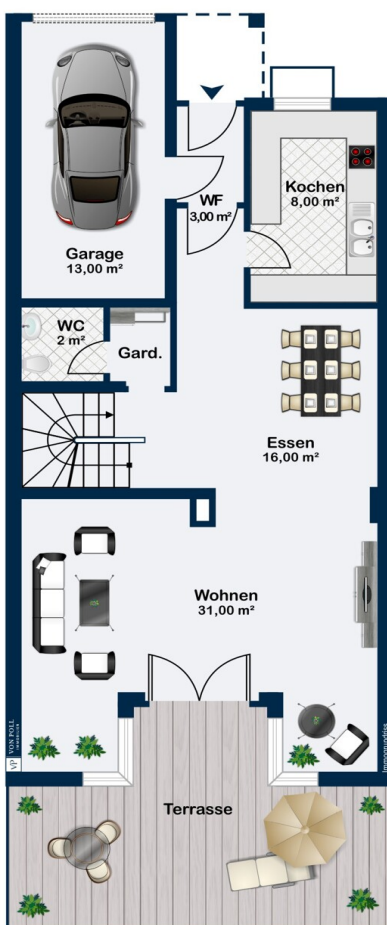
VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

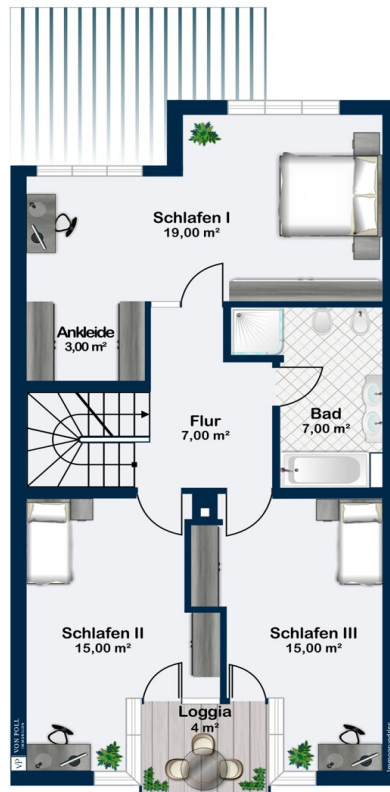
Az ingatlan

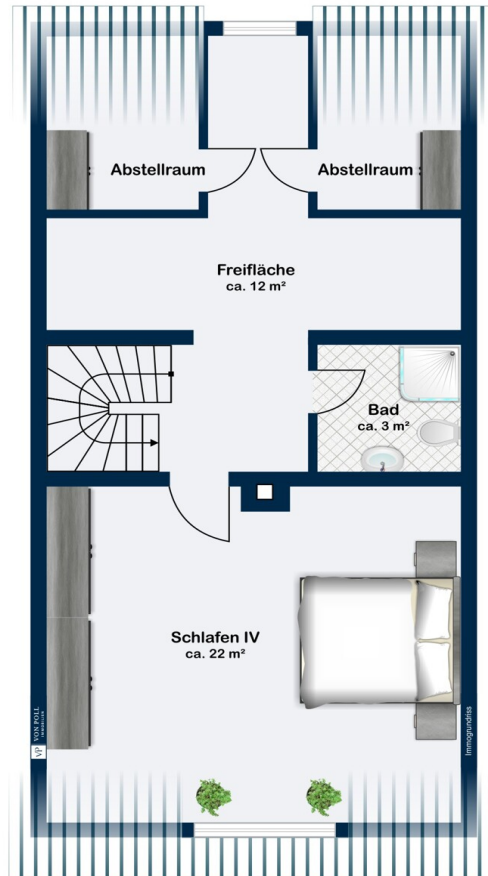


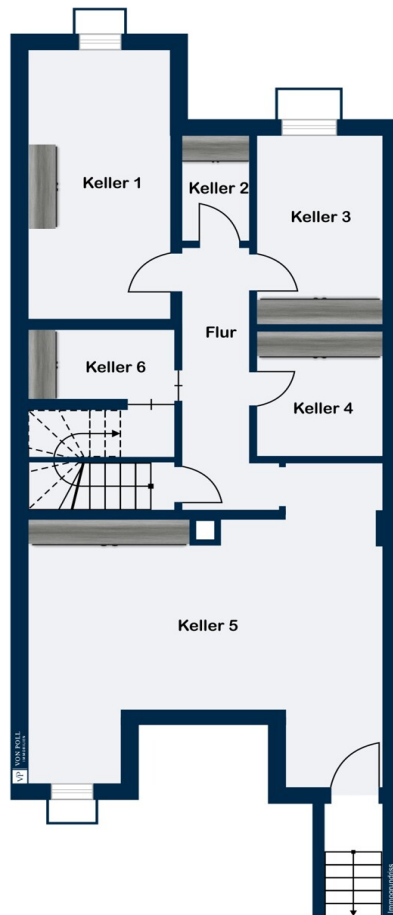
VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Alaprajzok









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

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Az elso benyomás

Willkommen in Ihren neuen Zuhause!

Eine solche Lage ist kaum zu finden: Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich direkt in Fallersleben - unmittelbar an der Fußgängerzone. Zentraler kann man kaum wohnen und dennoch die Vorzüge eines eigenen Hauses genießen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Lebensgefühl mit Privatsphäre verbinden möchten.

Auf einem ca. 230 m² großen Eigentumsgrundstück bietet das Haus rund 160 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die solide, hochwertige Bauweise sowie der sehr gepflegte Zustand bilden eine hervorragende Grundlage für ein langfristig wertbeständiges Zuhause.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses; hier finden alle Platz. Weiterhin können Ihnen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung stehen - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch bei größerem Platzbedarf ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet somit Potenzial für individuelle Modernisierungen - perfekt für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Részletes felszereltség

- + **Zentrale und dennoch ruhige Lage in Fallersleben**
- + **Hochwertige, solide Bauweise**
- + **Einbauküche**
- + **Zwei Vollbäder**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Terrasse**
- + **Balkon**
- + **Vollkeller**
- + **Garten**
- + **Garage**
- ... **u.v.m.**

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Minden a helyszínrol

Die Lage zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen, da sie eine ideale Verbindung aus zentralem Leben und angenehmer Wohnqualität bietet. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt und Fußgängerzone von Fallersleben ermöglicht es, sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs bequem fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung und verleihen dem Standort ein lebendiges und zugleich charmantes Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in fußläufigen Entfernungen. Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Wolfsburger Innenstadt, das VW-Werk und die Autobahnauffahrt zur A39 sind in wenigen Minuten erreichbar.

VP azonosító: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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