

Wolfsburg / Nordsteimke

# Bungalow im Dornröschenschlaf Top-Lage mit Eigentumsgrundstück

**CODICE OGGETTO: 25123028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 575 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25123028	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Vani	5	Superficie lorda	ca. 58 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	342.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.06.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



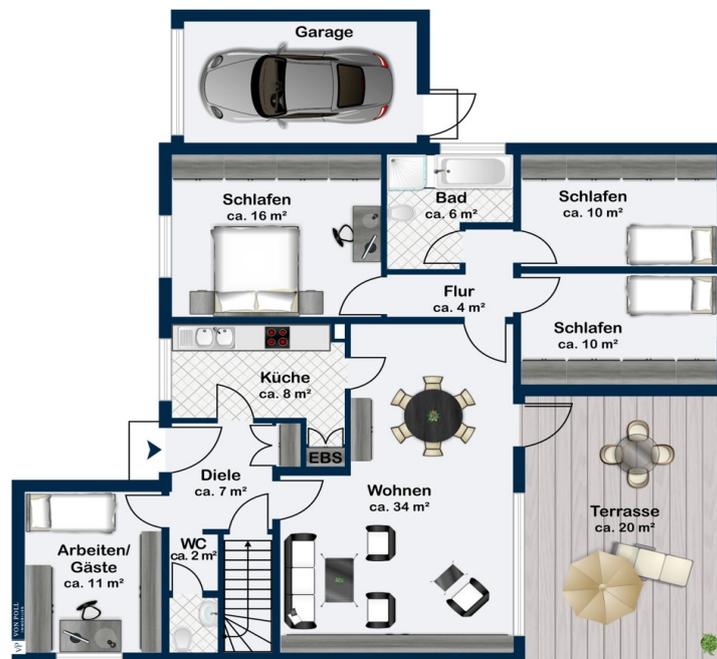
CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

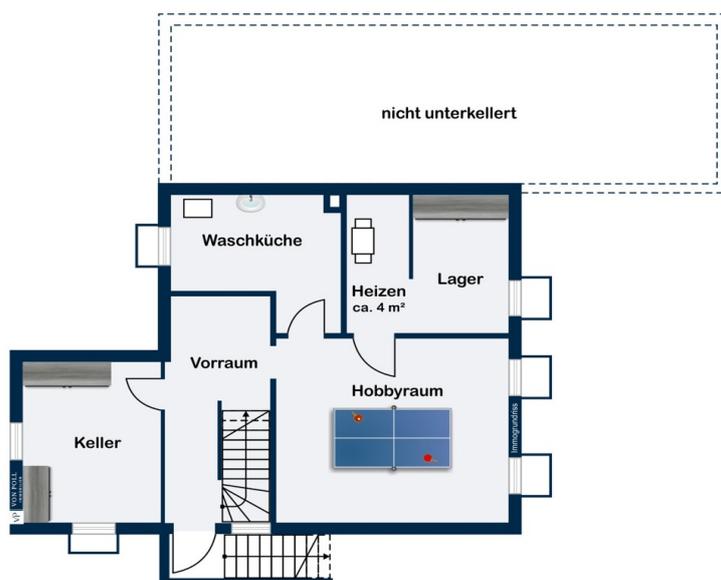
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft liegt dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1972 auf einem sonnigen Eigentumsgrundstück von 585m<sup>2</sup>. Ein Ort voller Möglichkeiten – für Menschen, die das Besondere suchen und sich den Traum vom ganz persönlichen Zuhause erfüllen möchten. Ob als Rückzugsort für den wohlverdienten Ruhestand oder als liebevoller Familienmittelpunkt für die ersten gemeinsamen Jahre – dieser massiv gebaute Bungalow mit seinen ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die perfekte Grundlage. Alles spielt sich auf einer Ebene ab – praktisch, barrierearm und bequem. Der großzügige Garten rund ums Haus lädt zum Feiern, Spielen oder einfach Genießen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Ausreichend Stauraum finden Sie im Kellergeschoss vor. Das Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden, mit Ideen und Tatkraft. Genau darin liegt die Chance: Sie gestalten alles nach Ihren Wünschen. Ob modernes Raumkonzept oder liebevolle Details – Sie entscheiden, was Ihnen wichtig ist. Es ist der ideale Ort für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern selbst gestalten möchten. Die Lage in Nordsteimke ist ruhig und angenehm – fernab vom Trubel und doch mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind alle schnell und fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Hier leben Sie in einer Umgebung, die zentral gut angebunden ist und dennoch Geborgenheit schenkt – sei es in einem neuen Lebensabschnitt oder als junger Familienstart. Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie Wurzeln schlagen oder zur Ruhe kommen möchten – dann müssen Sie diesen Bungalow kennenlernen.

**CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Tutto sulla posizione

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreicht man schon nach 7km. Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen. Zwei Bushaltestellen befinden sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.

**CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 342.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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