

Wolfsburg

# VITA MODERNA CON COMFORT E SICUREZZA FUTURA - TRASFERITI E SENTITI A CASA

Codice oggetto: 25123038



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

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

Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25123038
Superficie netta	ca. 137 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità		
Certificazione energetica valido fino a	12.08.2035	Consumo finale di energia	26.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà





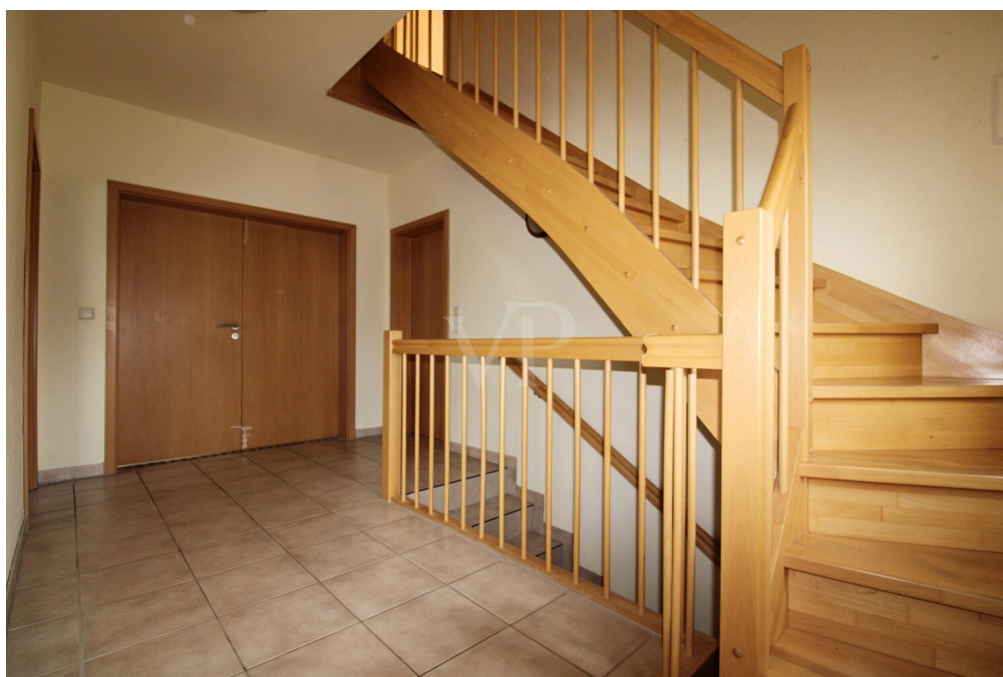
Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

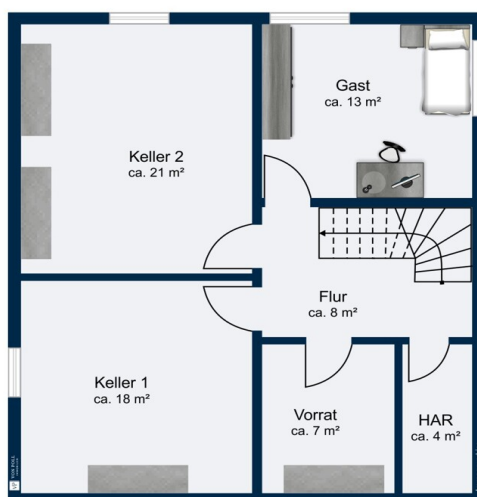
## La proprietà

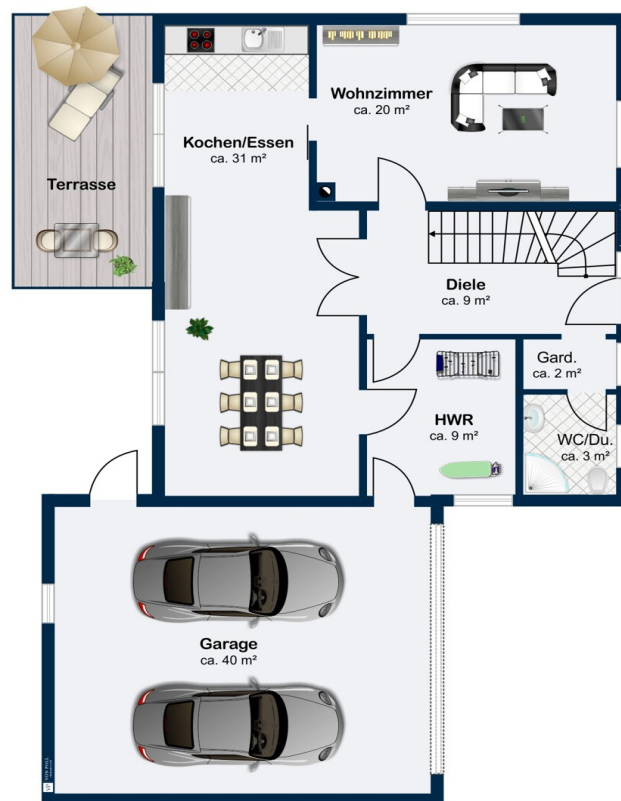


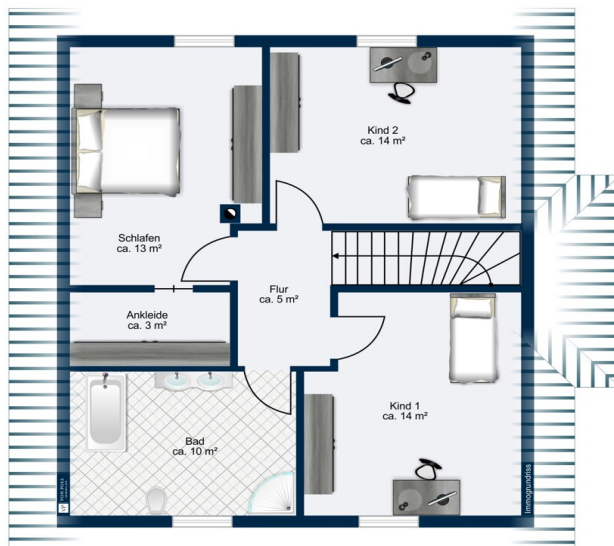


Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## 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: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa solida casa indipendente, situata su uno splendido terreno di 816 m<sup>2</sup>, coniuga un'architettura ben studiata, uno stile di vita a prova di futuro e ampi spazi per crescere: una casa dove potrete davvero sentirvi a vostro agio. La luminosa zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta si fonde armoniosamente con il giardino, creando l'ambiente perfetto per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le camere da letto al piano superiore offrono ampia privacy alla vostra famiglia. Un vero punto di forza è la cantina riscaldata di alta qualità: che la si immagini come palestra, zona hobby o ufficio, le possibilità sono infinite. Una moderna pompa di calore geotermica garantisce un concetto energetico sostenibile ed economico, definendo lo standard per un'abitazione a prova di futuro. L'ampio garage doppio offre la massima comodità, non solo proteggendo i vostri veicoli, ma offrendo anche spazio per biciclette, un'officina o un deposito. L'ampio terreno invita a godersi la vita all'aria aperta, che si tratti di pomeriggi soleggiati in terrazza, di bambini che giocano in giardino o di serate rilassanti immersi nel verde. Questa casa coniuga stile di vita moderno, tecnologia sostenibile e una qualità della vita che percepirai immediatamente. Entra, sentiti a casa, arriva: la tua nuova casa ti aspetta.

Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## Dettagli dei servizi

- + Ruhig und dennoch verkehrstechnisch gut in Wolfsburg gelegen
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Erdwärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Moderne Einbauküche
- + Zwei Vollbäder
- + Außenjalousien
- + Hauswirtschaftsraum
- + Kaminanschluss möglich
- + Terrasse
- + Beheizter Vollkeller
- + Doppelgarage
- ... u.v.m. ....

**Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg**

## Tutto sulla posizione

Wendschott, mit seinen 4.000 Einwohnern, vereint entspanntes Wohnen mit einer attraktiven Infrastruktur. Der Stadtteil liegt im äußersten Nordosten von Wolfsburg und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Naturschutzgebiet „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ aus.

Die Lage ist perfekt für Ruhesuchende: Sanfte Wirtschaftswege durchziehen die Landschaft, ideal für Spaziergänge oder Radtouren – pure Entspannung in unmittelbarer Nähe

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle, die die Wolfsburger Innenstadt im 30Min-Takt anfährt, liegt quasi vor der Haustür und bietet flexible Verbindungen innerhalb Wolfsburgs. Ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei sind ebenso fußläufig zu erreichen, wie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 8km.



Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 26.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 25123038 - 38448 Wolfsburg

## 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

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

---

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