

Wolfsburg / Neindorf

Entra e sentiti a casa: eccezionale casa bifamiliare con spazio per una famiglia numerosa

Codice oggetto: 25123039



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 931 m²

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

- 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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto | 25123039 |
| Superficie netta | ca. 233 m ² |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2011 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone |

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 94.00 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.06.2028 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954 |

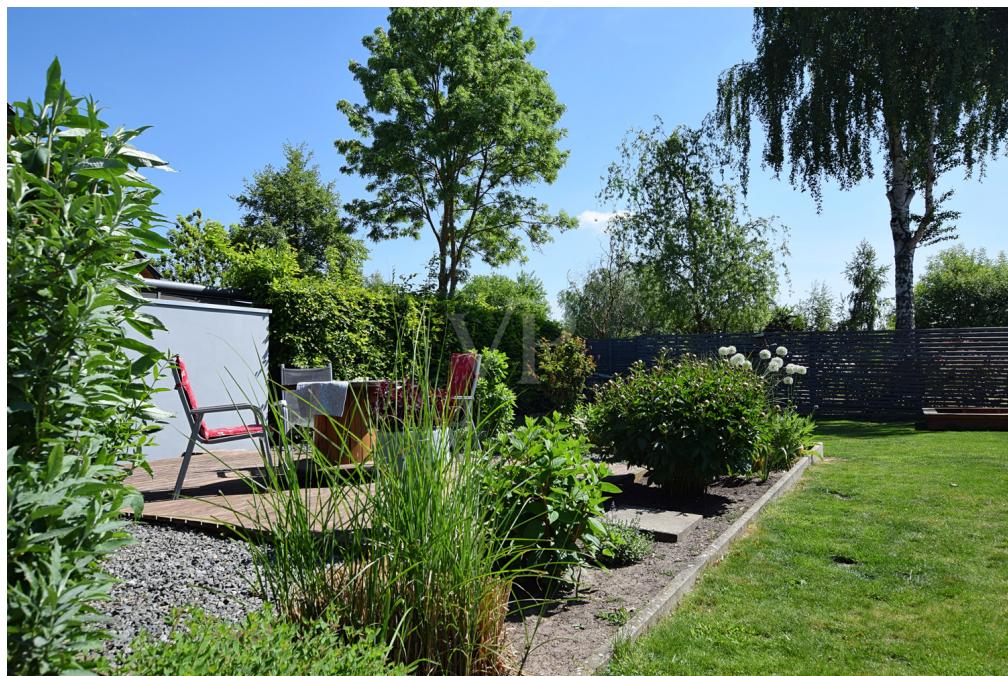
Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



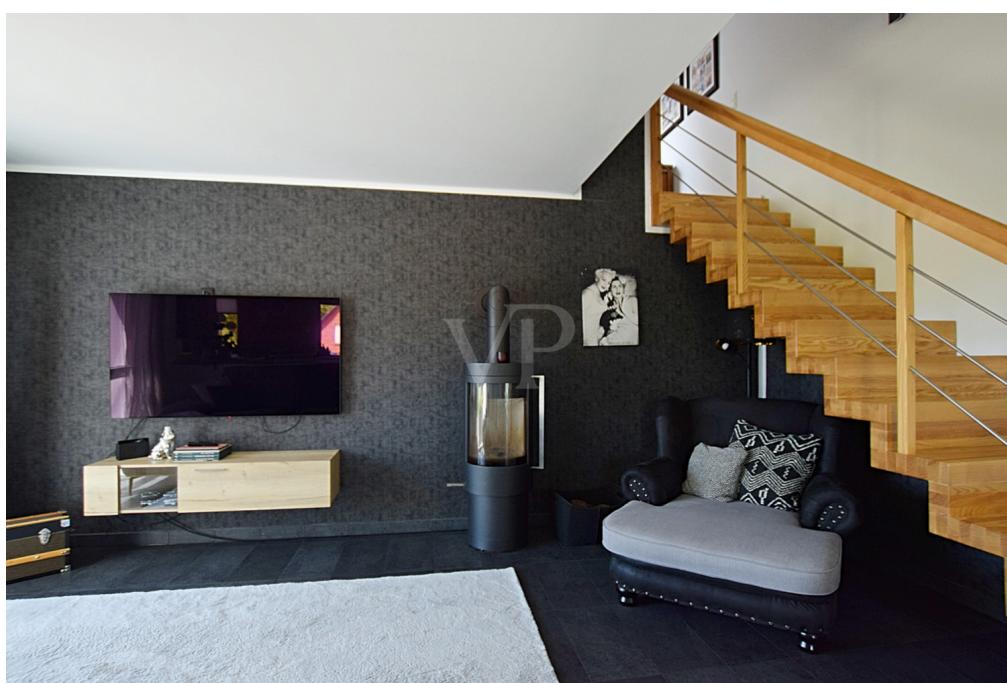
Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



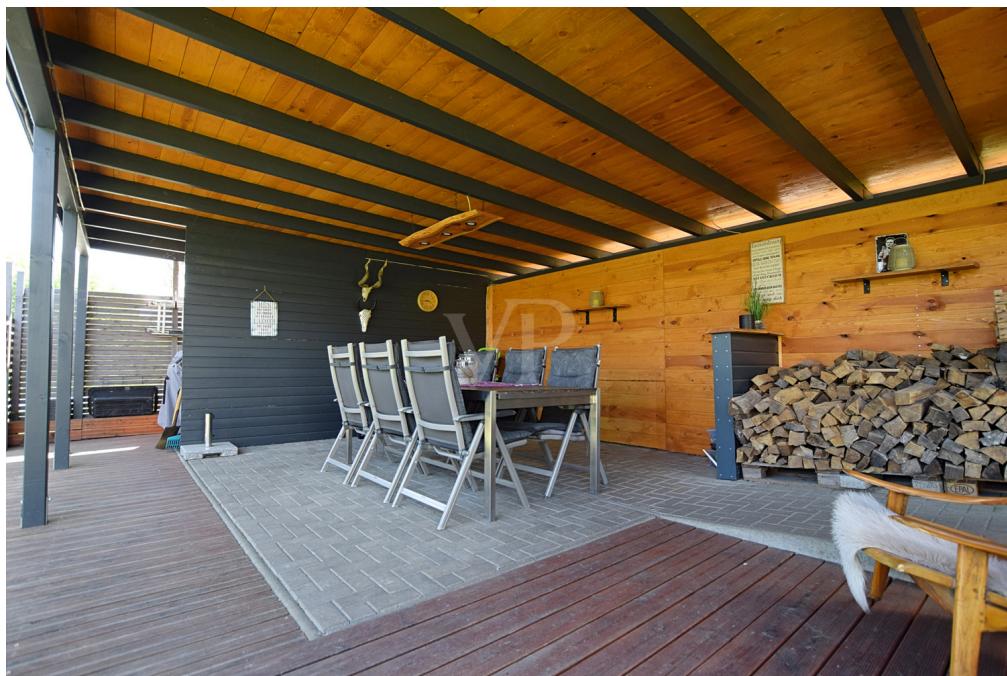
Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

La proprietà



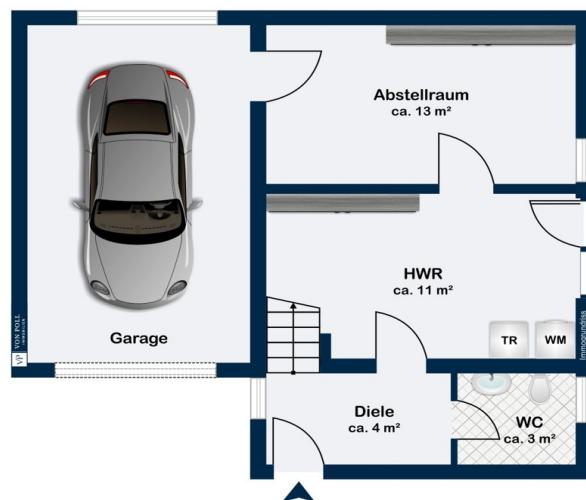
Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

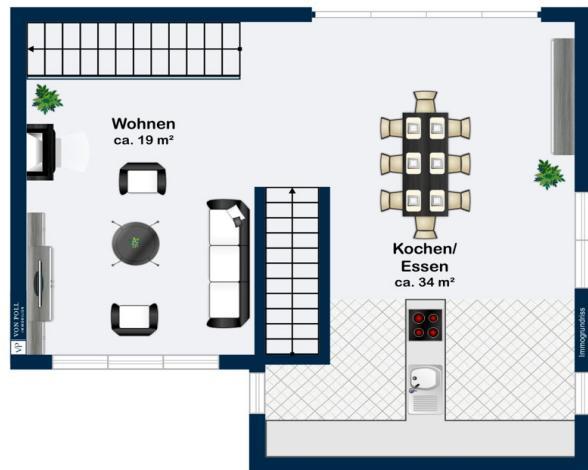
La proprietà

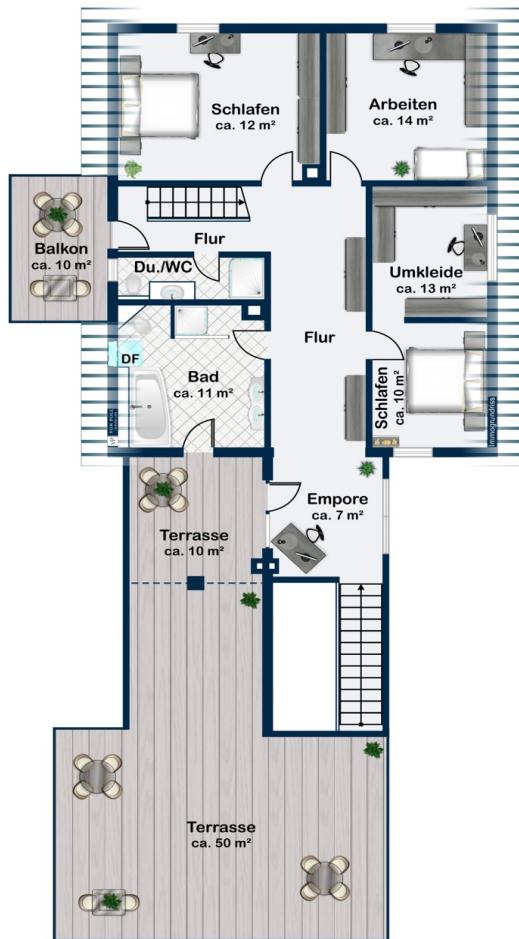


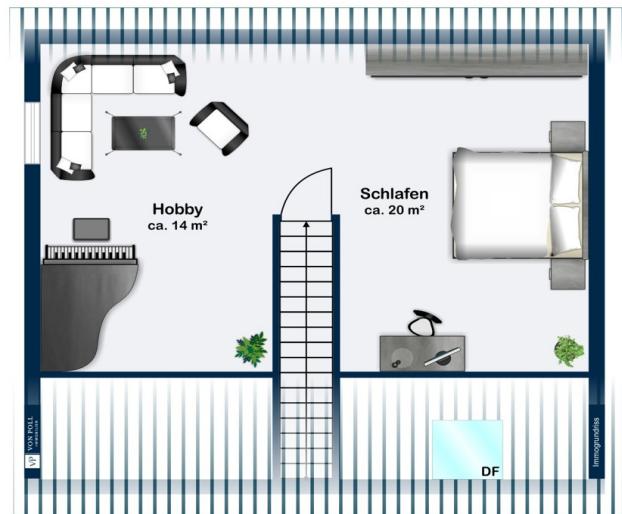
Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! In una casa che è più di quattro mura: un luogo dove arrivare, respirare profondamente e rimanere. Questa casa bifamiliare progettata con cura fonde armoniosamente il passato con il comfort e il design dell'architettura moderna. Qui, si percepisce immediatamente: questa è una casa con un'anima: calda, accogliente e progettata con cura fin nei minimi dettagli. L'edificio originale risale al 1954 ed è stato meticolosamente ristrutturato nel 2011. Allo stesso tempo, è stato aggiunto un ampliamento moderno e di alta qualità, che amplia e arricchisce il concetto abitativo e irradia un'inconfondibile sensazione di benessere. L'elegante mix di ampliamento e modernizzazione, i materiali di alta qualità e i dettagli curati rendono questa casa un gioiello raro: un luogo che non solo offre spazio, ma anche una sensazione di sicurezza. Questa casa non è solo un oggetto, è una sensazione. È il luogo in cui si torna a casa e ci si sente subito a proprio agio. Questa speciale sensazione di spazio si sviluppa su tre livelli. Il piano terra ospita la pratica zona di servizio, discretamente nascosta, ma preziosa nella vita di tutti i giorni. Il piano superiore è il cuore pulsante della casa: un'ampia e luminosa zona giorno e pranzo con cucina a vista e camino. Da qui, una galleria conduce all'ampia terrazza sul tetto, un vero e proprio santuario sopra i tetti. Che venga utilizzata come salotto privato d'estate, come giardino urbano o come luogo per trascorrere ore di relax all'aperto con i propri cari, offre pace, riparo e vista sul verde circostante. La mansarda e il loft completamente rifiniti offrono un rifugio: accogliente, privato e tranquillo. Qui potrete rilassarvi a fine giornata, liberare la mente e ricaricarvi. Gli ambienti offrono versatili possibilità: come camere da letto, ufficio o spazio creativo. Questa casa bifamiliare non è una casa standardizzata, ma una casa con personalità. Per chi apprezza lo spazio, lo stile e l'individualità. Con oltre 230 m² di superficie abitabile, un'imponente terrazza sul tetto, un ampio giardino, un garage e comfort moderni, offre un'elevata qualità della vita: ideale per famiglie, coppie che necessitano di spazio o liberi professionisti che desiderano combinare elegantemente vita e lavoro.

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Dettagli dei servizi

- + Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Geräumiger Wohn- und Essbereich
- + Kamin
- + Neuwertige Einbauküche, kann nach monetärer Absprache übernommen werden
- + Aussenjalousien
- + Photovoltaikanlage
- + Teilweise Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Zwei weitere WC
- + Balkon
- + Große Dachterrasse
- + Gartenpavillon
- + Sonnenterrasse im Garten
- + Überdachte Terrasse im Gartenneubengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Tutto sulla posizione

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25123039 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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