

Wolfsburg / Wendschott

# Modernes Familienhaus auf Eigentumsgrundstück mit Carport

**CODICE OGGETTO: 25123043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

- 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: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25123043	Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2004	Caratteristiche	Terrazza
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	60.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## La proprietà



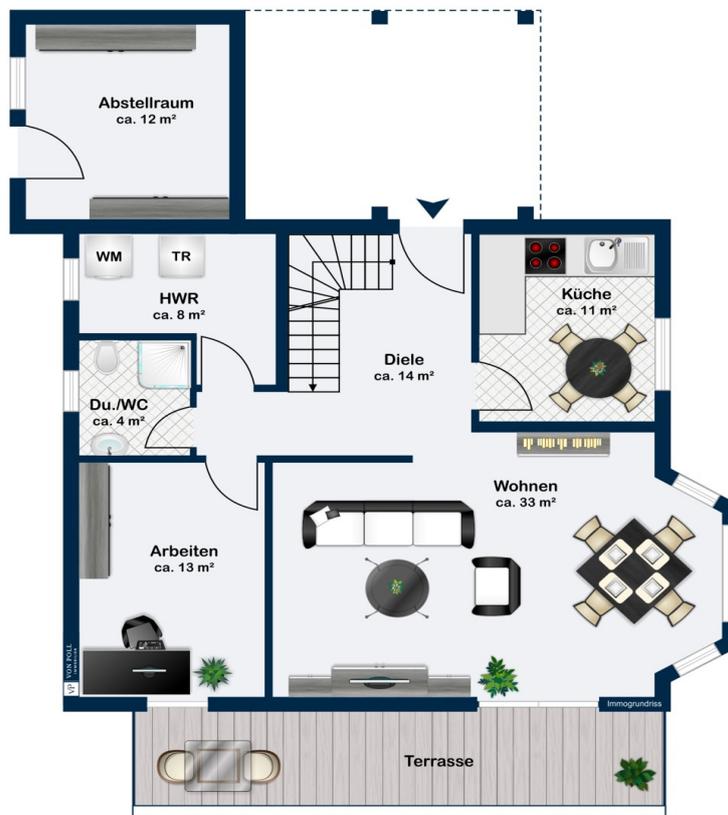
CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

# 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: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2004 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Sie eignet sich ideal für Familien, die nach einem geräumigen und komfortablen Zuhause suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Die Räume sind gut durchdacht und ermöglichen neben Schlaf- und Kinderzimmern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer oder zum Home-Office.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der als zentraler Treffpunkt des Hauses dient. Ein direkter Zugang zur großen Terrasse und zum Garten ermöglicht es, bei schönem Wetter Mahlzeiten im Freien zu genießen oder einfach nur zu entspannen. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Platz für kreative Kochabende. Für Ihr Wohlbefinden ist das Einfamilienhaus im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die gleichmäßige Wärme in allen Räumen gewährleistet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur effizient, sondern zukunftssicher ist.

Das geräumige Badezimmer im Obergeschoße ist modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet; das Badezimmer im Erdgeschoss mit einer Dusche.

Der Außenbereich des Hauses bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder gemütliche Sommerabende. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es für Kinder zum Spielen, für Gartenliebhaber oder Grillabende mit Freunden.

Die Lage des Hauses erlaubt ein angenehmes Wohnen in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und das Naturschutzgebiet Drömling sind in kurzer Entfernung erreichbar. Dieses Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die ein wohliges, modernes und großzügiges Zuhause suchen.

**CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott**

## Dettagli dei servizi

- + Eigentumsgrundstück
- + Große Sonnenterrasse
- + Fußbodenheizung im EG und Badezimmer OG
- + Zwei Vollbäder
- + Aussenrolläden, z.T. elektrisch und mit Zeitschaltuhr
- + Einbauküche
- + Fernwärme
- + Gardena-Pipeline mit mehreren Anschlüssen im Garten
- + Carport
- + Gartengeräteraum
- ... u.v.m. ....

**CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott**

## Tutto sulla posizione

### Makrolage:

Wendschott ist mit seinen knapp 3.000 Einwohnern ein Stadtteil der Stadt Wolfsburg. Von Wendschott aus gelangen Sie mit dem Bus oder PKW schon nach ca. 10 Minuten in die Wolfsburger Innenstadt oder ins Volkswagenwerk.

### Mikrolage:

Das Grundstück ist idyllisch am Rande Wendschotts gelegen und grenzt unmittelbar an die Wiesen des Naturschutzgebietes „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ an, das als Naherholungsgebiet zu tollen und entspannten Ausflügen einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Busstation, welche die Innenstadt von Wolfsburg im Viertelstundentakt anfährt, sind alle fußläufig erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**CODICE OGGETTO: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott**

## 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)