

Wolfsburg / Neindorf

# MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT DACHTERRASSE, GARAGE UND GROSSEM GARTEN

Codice oggetto: 26123002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 931 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26123002 - 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: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123002
Superficie netta	ca. 233 m²
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	485.000 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: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	94.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## La proprietà





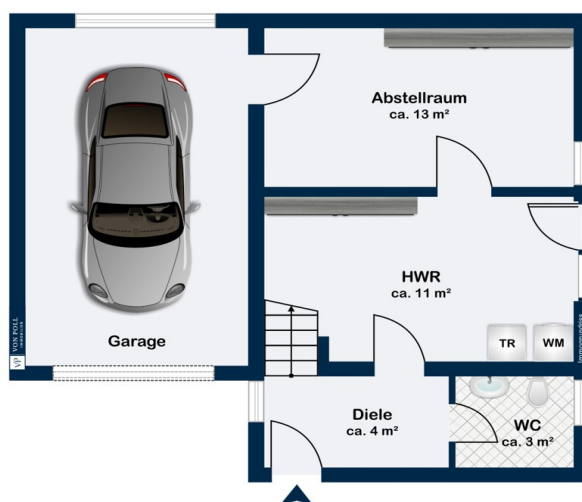
Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

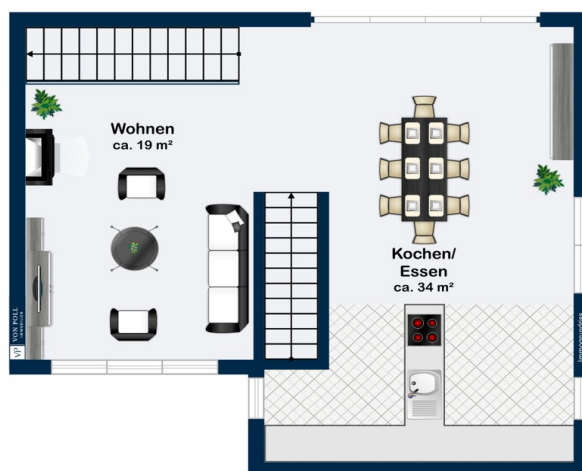
## La proprietà



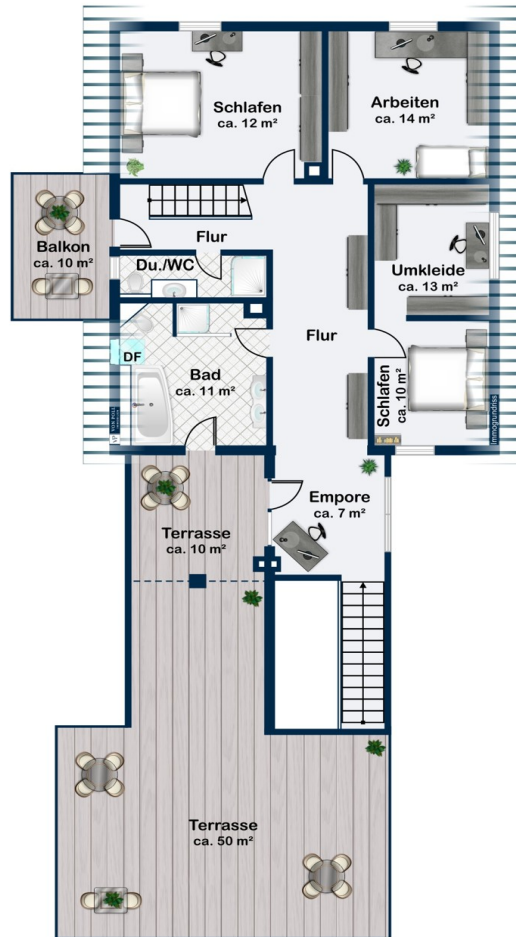
Codice oggetto: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

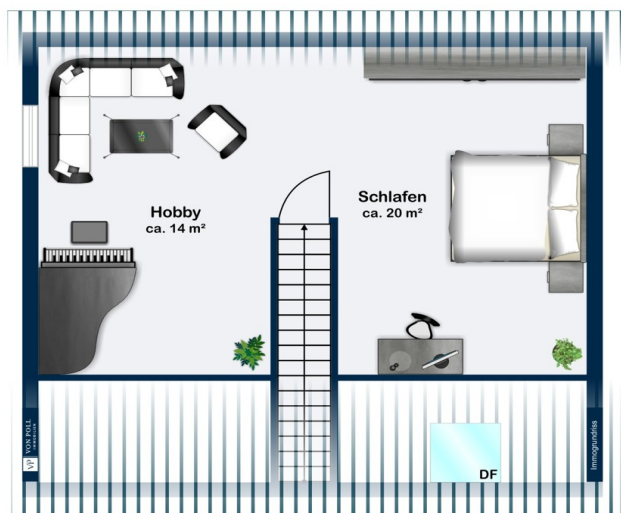
## Planimetrie











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: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte vereint auf harmonische Weise Vergangenes mit dem Komfort und dem Design moderner Architektur. Hier spürt man sofort: Das ist ein Zuhause mit Seele – warm, einladend und durchdacht bis ins Detail.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1954 und wurde 2011 mit viel Feingefühl kernsaniert. Im selben Zuge entstand ein hochwertiger, moderner Anbau, der das Wohnkonzept erweitert und bereichert; und einen unverwechselbaren Wohlfühlfaktor ausstrahlt.

Die stilvolle Mischung aus Anbau und Modernisierung, die hochwertigen Materialien und die liebevollen Details machen dieses Haus zu einem seltenen Juwel – einem Ort, der nicht nur Raum gibt, sondern Geborgenheit schenkt. Dieses Haus ist kein Objekt – es ist ein Gefühl. Es ist der Ort, an dem man nach Hause kommt und sich augenblicklich wohlfühlt.

Über drei Ebenen verteilt sich dieses besondere Raumgefühl. Im Erdgeschoss befindet sich der praktische Hauswirtschaftsbereich – zurückhaltend im Hintergrund, aber im Alltag ein wertvoller Begleiter.

Das Obergeschoss ist der lebendige Mittelpunkt des Hauses: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin.

Von hier führt der Weg über die Empore auf die großzügige Dachterrasse – ein echtes Refugium über den Dächern. Ob als private Lounge im Sommer, urbaner Garten oder Ort für entspannte Stunden mit den Liebsten im Freien; ruhig, geschützt und mit Blick ins Grüne.

Im Dachgeschoss und dem voll ausgebauten Spitzboden entfaltet sich der Rückzugsbereich: gemütlich, privat und voller Ruhe. Hier lässt sich der Tag ausklingen, die Gedanken ordnen und neue Kraft schöpfen. Die Räume bieten vielseitige Möglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder kreativer Freiraum.

Diese Doppelhaushälfte ist kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Für Menschen mit Anspruch an Raum, Stil und Individualität. Mit über 230?m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer imposanten Dachterrasse, einem großen Garten, Garage und moderner Ausstattung bietet sie Lebensqualität auf hohem Niveau – ideal für Familien,



Paare mit Platzbedarf oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten elegant verbinden möchten.

Codice oggetto: 26123002 - 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 Gartennebengebäude
- + Garage
- ... u.v.m. ...

**Codice oggetto: 26123002 - 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: 26123002 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26123002 - 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](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)