

Wolfsburg

# STILVOLLES WOHNEN AM STEIMKER BERG - EG-WOHNUNG MIT TERRASSE IN BESTLAGE

*Codice oggetto: 26123010*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26123010 - 38446 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: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123010	Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



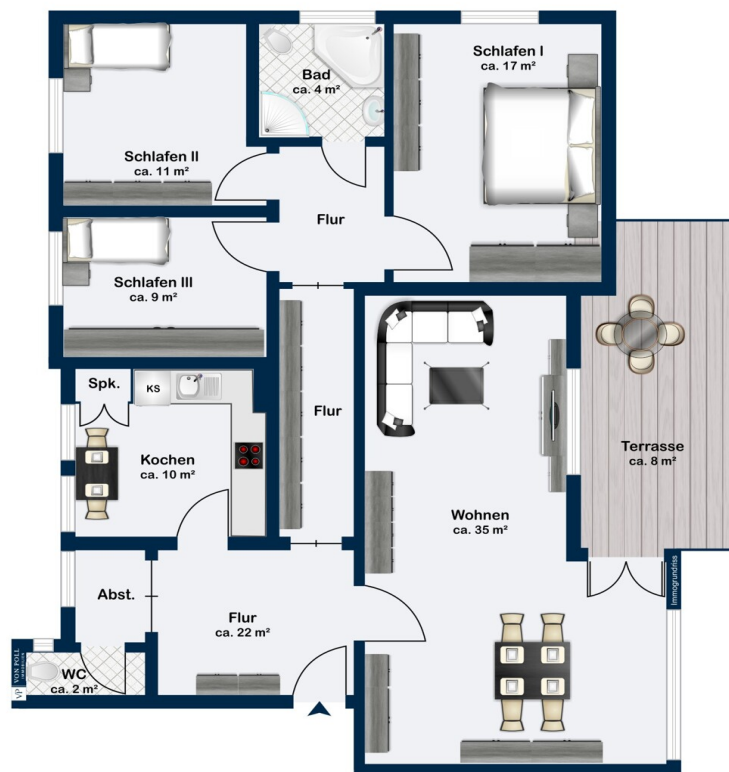
Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123010 - 38446 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: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## Una prima impressione

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der renommiertesten Wohnlagen von Wolfsburg, dem traditionsreichen Steimker Berg, entfaltet diese Erdgeschosswohnung ihren ganz besonderen Reiz. Das Viertel steht seit jeher für gewachsene Strukturen, ruhige Eleganz und eine Nachbarschaft, die Wert auf Beständigkeit und Niveau legt.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Zurückhaltung, die guten Wohnraum auszeichnet. Klare Strukturen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein harmonisches Gesamtbild schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen einladend wie stilvoll wirkt. Der helle Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse; ein geschützter Rückzugsort im Grünen, der Raum für Muße, Gespräche und stille Momente bietet.

Für Sie und Ihre Lieben stehen bis zu drei Schlafzimmer zur Verfügung.

Komfort im Alltag bieten das vollwertigen Bad und das separate Gäste-WC.

Für ausreichend Stauraum sorgt er großzügige, private Kellerraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt 220€.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die das Unaufgeregte schätzen - Qualität, die nicht laut sein muss. Ein Zuhause für alle, die Wert auf eine gewachsene Umgebung, Stil und das Besondere legen.

**Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## Dettagli dei servizi

- + Exzellente Lage am begehrten Steimker Berg
- + Vier Zimmer
- + Eichenparkett
- + Terrazzoboden in der Küche
- + Hohe Räume
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Separates Gäste-WC
- + Terrasse
- + Großzügiger, privater Kellerraum
- ... u.v.m. ...

**Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten und traditionsreichsten Wohnlagen von Wolfsburg, dem begehrten Steimker Berg. Dieses Viertel steht seit Jahrzehnten für stilvolles Wohnen in gewachsener Umgebung, geprägt von altem Baumbestand, architektonischer Qualität und einer angenehm zurückhaltenden Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen, fast parkähnlichen Atmosphäre überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Innenstadt von Wolfsburg ist lediglich ca. 2,5 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Auch im direkten Umfeld ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte und Kindergärten befinden sich alle in einem Radius von ca. 2 Km. Grünanlagen befinden sich praktisch vor der Haustür.

Die Kombination aus diskreter, ruhiger Wohnlage und der schnellen Erreichbarkeit aller urbanen Annehmlichkeiten macht den Steimker Berg zu einer der gefragtesten Adressen Wolfsburgs. Ein Ort für Menschen, die Wert auf Substanz, Lagequalität und ein gehobenes Wohnumfeld legen.

**Codice oggetto: 26123010 - 38446 Wolfsburg**

## Ulteriori informazioni

**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: 26123010 - 38446 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](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)