

Wolfsburg / Nordsteimke

# DIREKT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - FAMILIENHAUS MIT GROßEM GARTEN IM BELIEBTEN NORDSTEIMKE

*Codice oggetto: 26123012*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

- 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26123012	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2009		
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	83.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.04.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## La proprietà



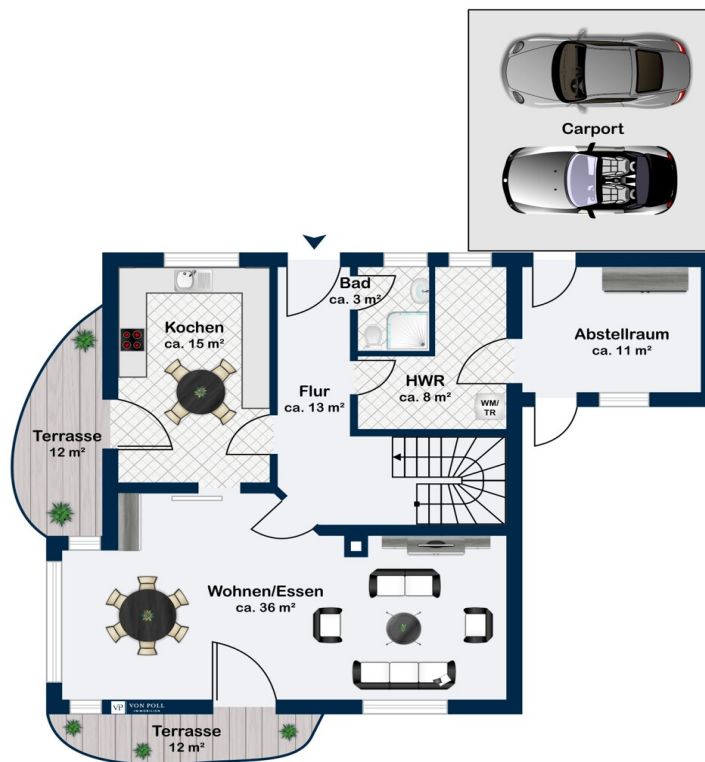
Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

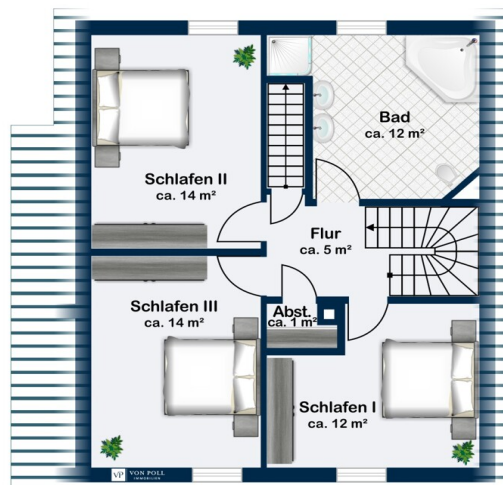
## La proprietà



Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

## 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Una prima impressione

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtete Familienhaus überzeugt sofort durch seinen gepflegten Zustand, die durchdachte Raumaufteilung und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

In ruhiger und gefragter Lage von Nordsteimke gelegen, bietet dieses Einfamilienhaus den idealen Rückzugsort für Familien oder Paare mit Anspruch an Platz, Komfort und Lebensqualität.

Auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit hellen, freundlichen Räumen und vielen liebevollen Details. Das Herzstück bildet der einladende Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Das Haus verfügt über ein Gäste-WC sowie einen ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gäste bietet.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein komfortables Doppelcarport zur Verfügung.

Ein absolutes Highlight ist das großzügige Eigentumsgrundstück mit ca. 820 m<sup>2</sup>, das mit einem liebevoll angelegten Garten zum Verweilen einlädt. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Der Gartenteich und die zwei Terrassen runden das idyllische Gesamtbild perfekt ab und schaffen eine einmalige Wohlfühlatmosphäre.

Dieses Haus ist weit mehr als ein Haus - es ist ein Zuhause; in dem man sich vom

ersten Moment an wohl und geborgen fühlt.

**Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Dettagli dei servizi

- + Centrale und doch ruhige Lage
- + Großes Eigentumsgrundstück
- + Bis zu vier Schlafzimmer
- + Fußbodenheizung
- + Einbauküche
- + Gäste-WC mit Dusche
- + Kamin
- + HWR
- + Abstellraum
- + Zwei Terrassen
- + Doppelcarport
- + Gartenteich
- ... u.v.m. ....

**Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## Tutto sulla posizione

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreichen Sie schon nach 6km.

Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt.

Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.

**Codice oggetto: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## 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: 26123012 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke**

## 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)