

Wolfsburg / Fallersleben

# SELTENE GELEGENHEIT - FAMILIENHAUS IM HERZEN VON FALLERSLEBEN

**Codice oggetto: 26123014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 230 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26123014</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>398.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>5</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1985</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>		

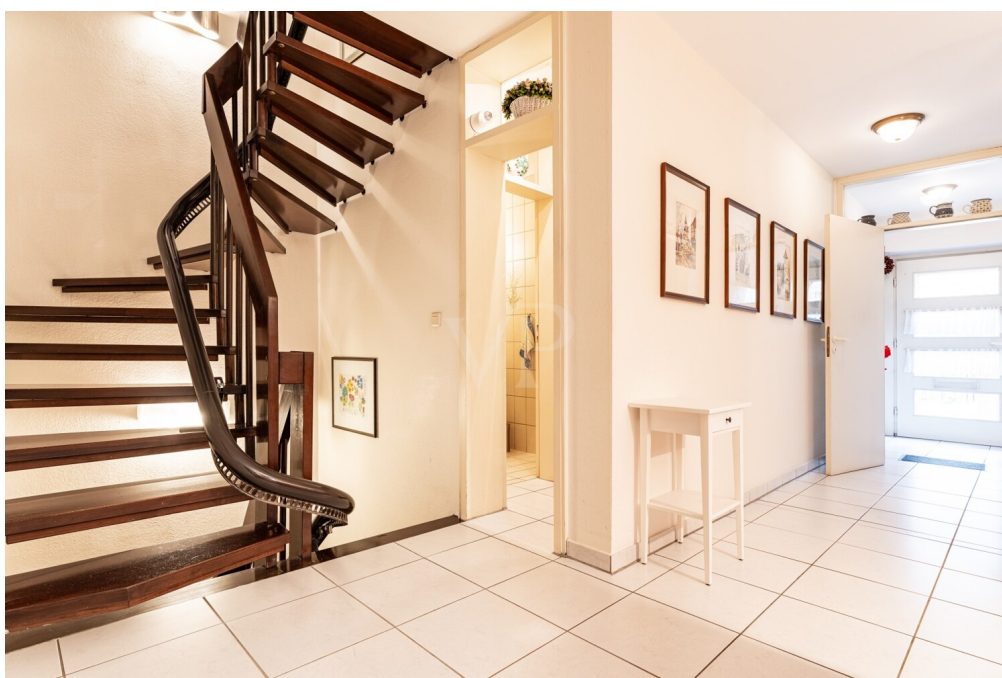
Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	160.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



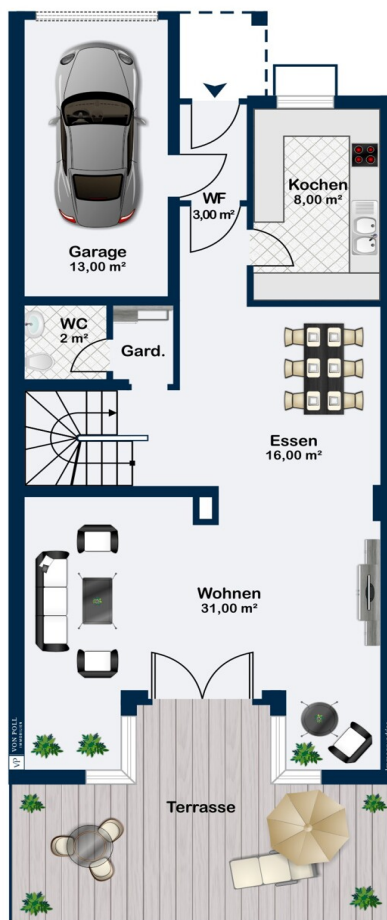
Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

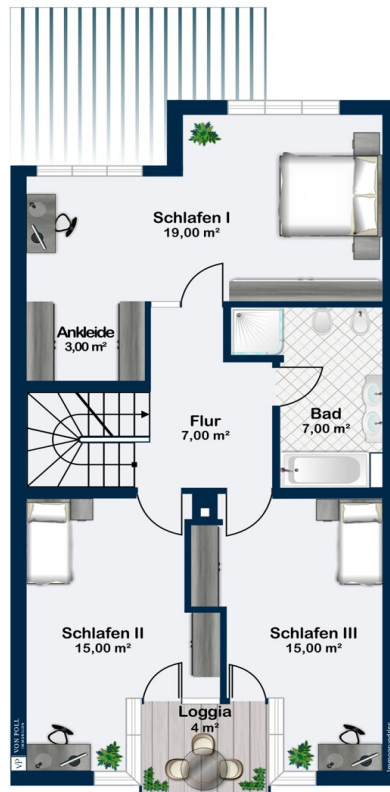
## La proprietà

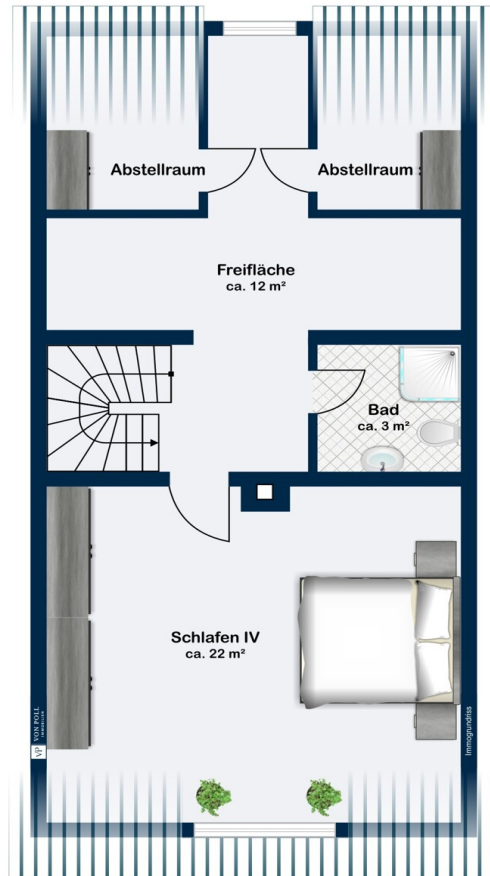


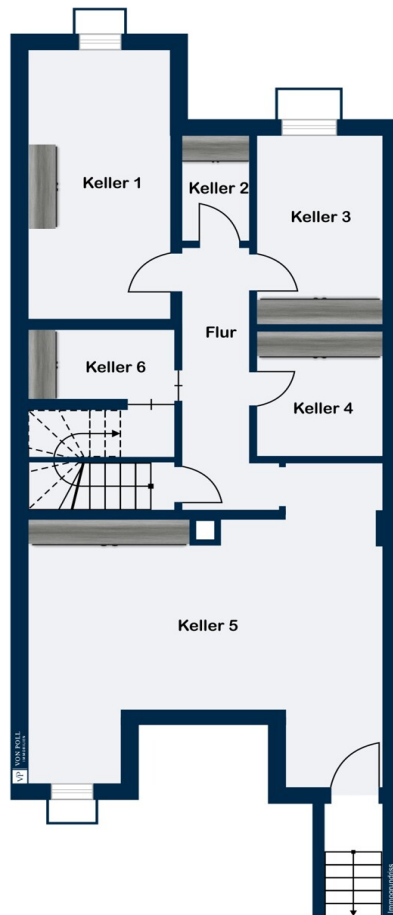
Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## 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: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **Una prima impressione**

**Willkommen in Ihren neuen Zuhause!**

**Eine solche Lage ist kaum zu finden: Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich direkt in Fallersleben - unmittelbar an der Fußgängerzone. Zentraler kann man kaum wohnen und dennoch die Vorzüge eines eigenen Hauses genießen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Lebensgefühl mit Privatsphäre verbinden möchten.**

**Auf einem ca. 230 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück bietet das Haus rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die solide, hochwertige Bauweise sowie der sehr gepflegte Zustand bilden eine hervorragende Grundlage für ein langfristig wertbeständiges Zuhause.**

**Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses; hier finden alle Platz. Weiterhin können Ihnen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung stehen - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch bei größerem Platzbedarf ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.**

**Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.**

**Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit.**

**Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet somit Potenzial für individuelle Modernisierungen - perfekt für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.**

**Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **Dettagli dei servizi**

- + **Zentrale und dennoch ruhige Lage in Fallersleben**
- + **Hochwertige, solide Bauweise**
- + **Einbauküche**
- + **Zwei Vollbäder**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Terrasse**
- + **Balkon**
- + **Vollkeller**
- + **Garten**
- + **Garage**
- ... **u.v.m. ....**

**Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Lage zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen, da sie eine ideale Verbindung aus zentralem Leben und angenehmer Wohnqualität bietet. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt und Fußgängerzone von Fallersleben ermöglicht es, sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs bequem fußläufig zu erreichen.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung und verleihen dem Standort ein lebendiges und zugleich charmantes Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.**

**Für Familien besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in fußläufigen Entfernungen. Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Wolfsburger Innenstadt, das VW-Werk und die Autobahnauffahrt zur A39 sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Codice oggetto: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **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)**