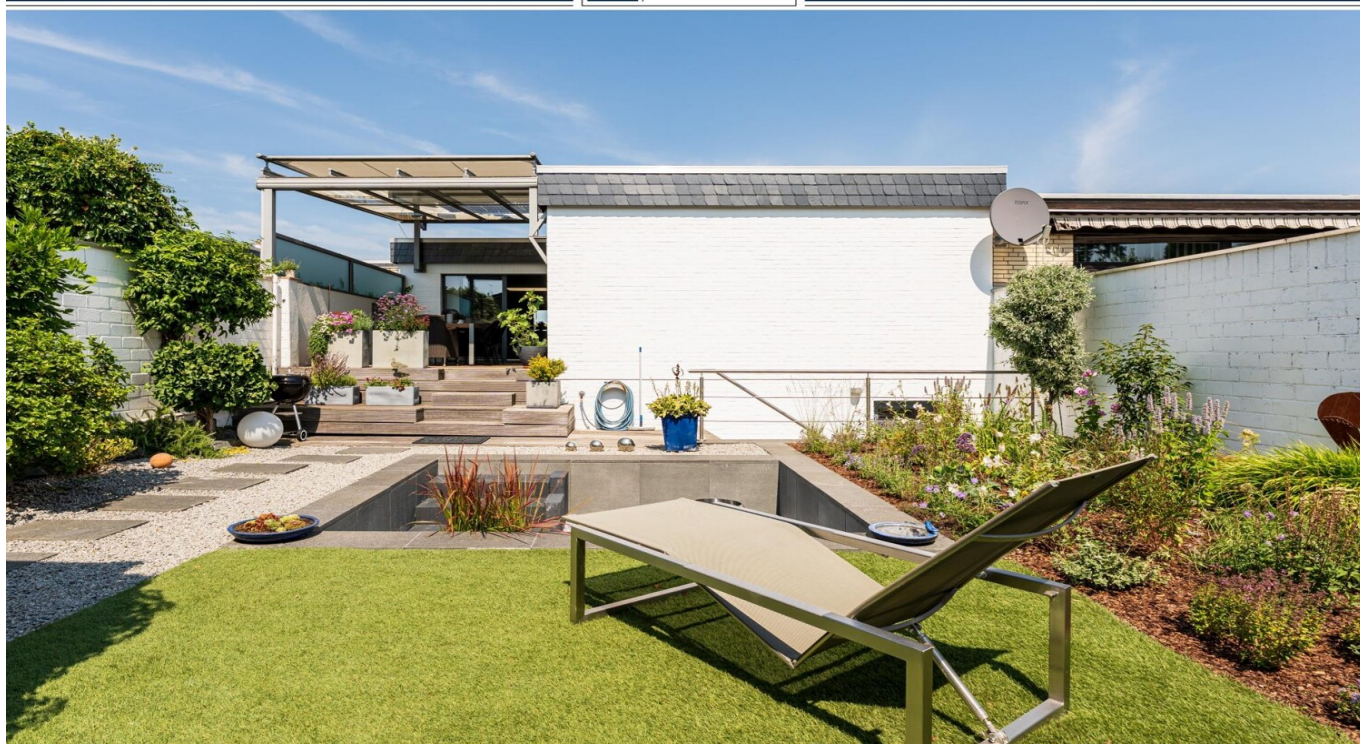


Wolfsburg / Fallersleben

# EIN KLEINOD IM MALERVIERTEL - STILVOLLER BUNGALOW MIT VOLLKELLER - MODERNISIERT UND EINZUGSBEREIT

*Codice oggetto: 26123023*



**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

- **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: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26123023               |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1974                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 445.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>05.07.2036</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>132.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1974</b>                                |



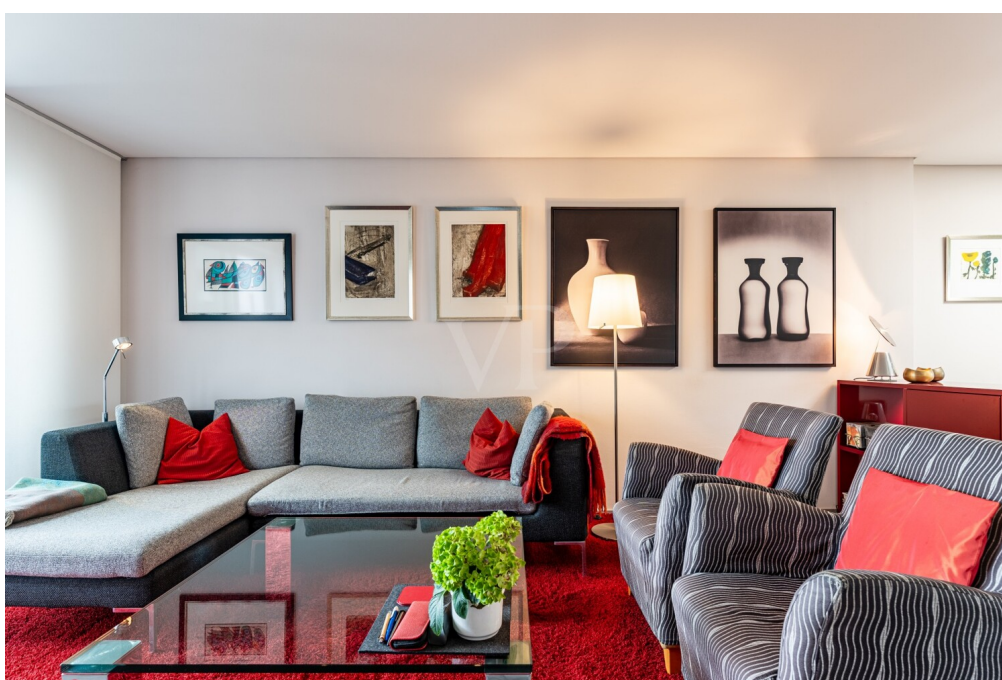
**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La proprietà



Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà





**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La proprietà



Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

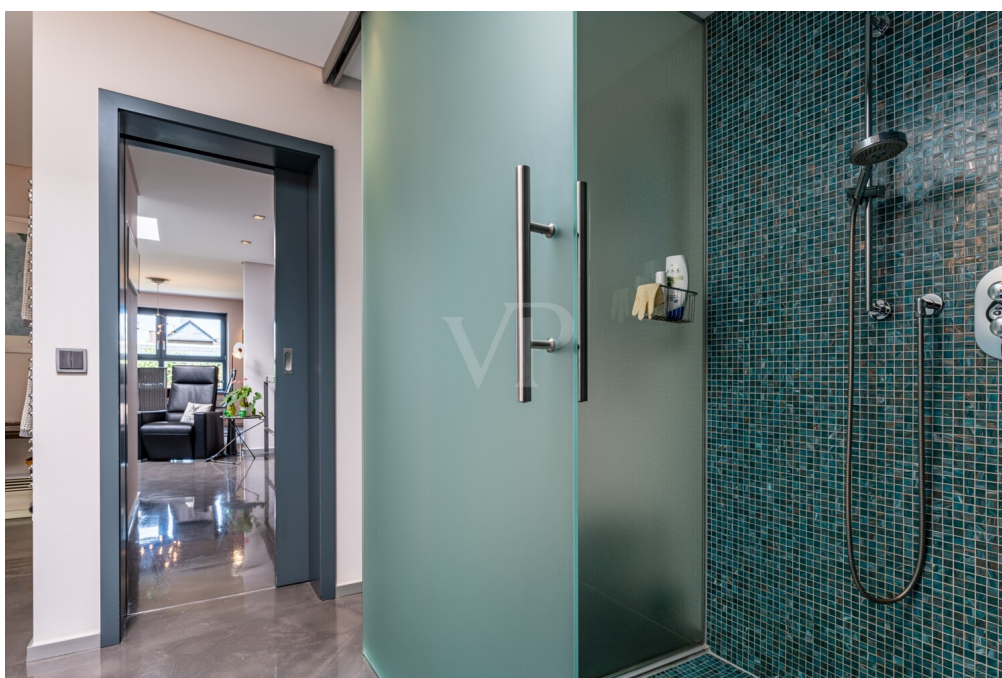
## La proprietà





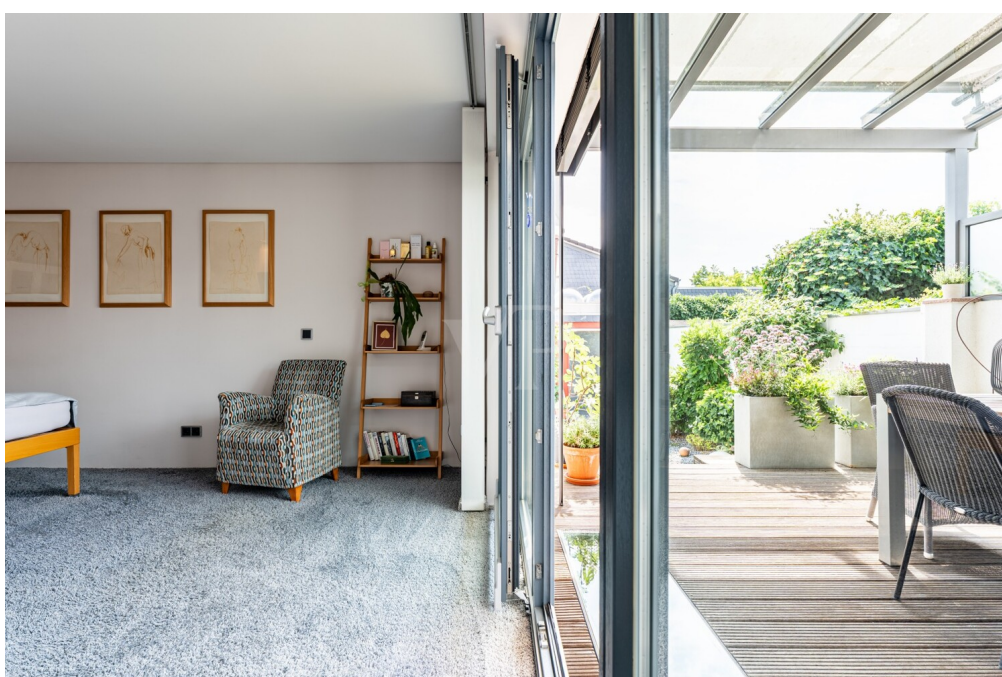
**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La proprietà





Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà





**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

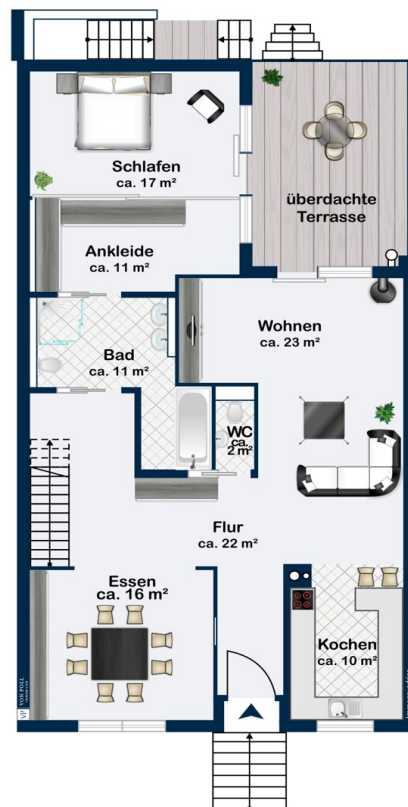
## La proprietà

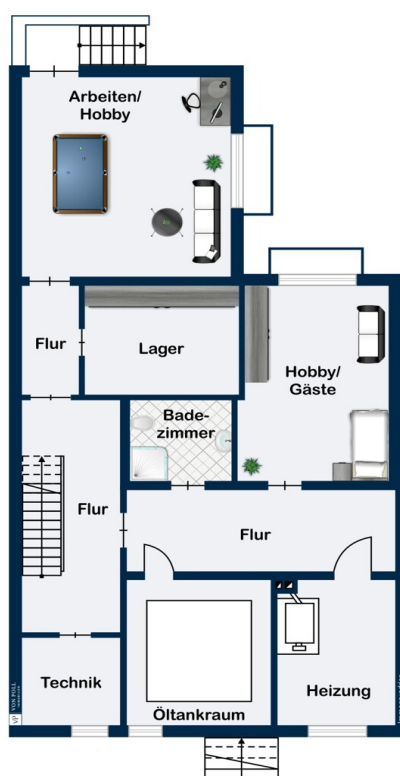




Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## 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: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser hochwertig und stilvoll modernisierte Bungalow in Reihenuweise vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot.

Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der viel Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Best Ager bietet.

Das ursprünglich 1975 errichtete Haus wurde 2004 umfassend saniert und modernisiert. Das Ergebnis ist ein zeitloses, hochwertiges Zuhause mit stilvollem Ambiente und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten - ein Ort zum Entspannen und Verweilen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch an den Wohnbereich an.

Ein besonderes Highlight ist der Vollkeller, der weit über klassische Nutzflächen hinausgeht. Große Teile des Untergeschosses verfügen über Wohnraumqualität und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Hobby- oder Jugendbereich, Homeoffice, Fitnessraum oder für Ihre Gäste.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine separate Garage, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bietet.

Ein stilvolles Zuhause mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Ideal für alle, die ein gepflegtes, modernes Eigenheim mit dem gewissen Etwas suchen.

**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Dettagli dei servizi

- + Eigentumsgrundstück
- + Bungalow, modernisiert
- + Beheizter Vollkeller, z.T. Wohnraumqualität
- + Oberlichter
- + Einbauküche
- + Vollbad mit Badewanne und Dusche
- + Duschbad im Souterrain
- + Gäste-WC
- + Raffstores
- + Überdachte Terrasse
- + Glasfaser
- + Gartenhaus
- + Garage
- ... u.v.m. ...

### Modernisierungen

- + 2026 Gartengestaltung
- + 2025 Dach Garage
- + 2023 PV-Anlage, inkl. Speicher
- + 2016 Erneuerung Kellertreppe
- + 2007 Terrassenüberdachung
- + 2004 Umfassende Modernisierung:

### Raumaufteilung

Estrich

Fenster und Türen

Bäder

Dach, inklusive Dachdämmung

Elektrik

Heizung, inklusive Leitungen

Heizkörper

Einbauküche

Innentüren

Außentreppe

**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im "Malerviertel" im beliebten Wolfsburger Ortsteil Fallersleben - einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Der historische Stadtteil verbindet den Charme einer gewachsenen Altstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus lädt die historische Fallersleber Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Fachgeschäften zum Bummeln und Verweilen ein.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an die A39 sowie an die Bundesstraßen in Richtung Braunschweig, Gifhorn und Hannover.

Auch der Bahnhof Fallersleben bietet regelmäßige Zugverbindungen und ermöglicht eine komfortable Anreise in die Wolfsburger Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Das Volkswagen-Werk und weitere große Arbeitgeber sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Die Nähe zum Schloss Fallersleben, den weitläufigen Parkanlagen und den Naherholungsgebieten macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Ideal für alle, die hohe Wohnqualität in einem gewachsenen Umfeld schätzen.



**Codice oggetto: 26123023 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## 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 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: 26123023 - 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)**