

Wolfsburg

# MODERNES STADTHAUS IN INNENSTADTLAGE MIT DACHTERRASSE - DIREKT EINZUGSBEREIT

*Codice oggetto: 26123031*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123031 - 38440 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26123031</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 138 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa di città</b>
<b>Vani</b>	<b>4</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2013</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

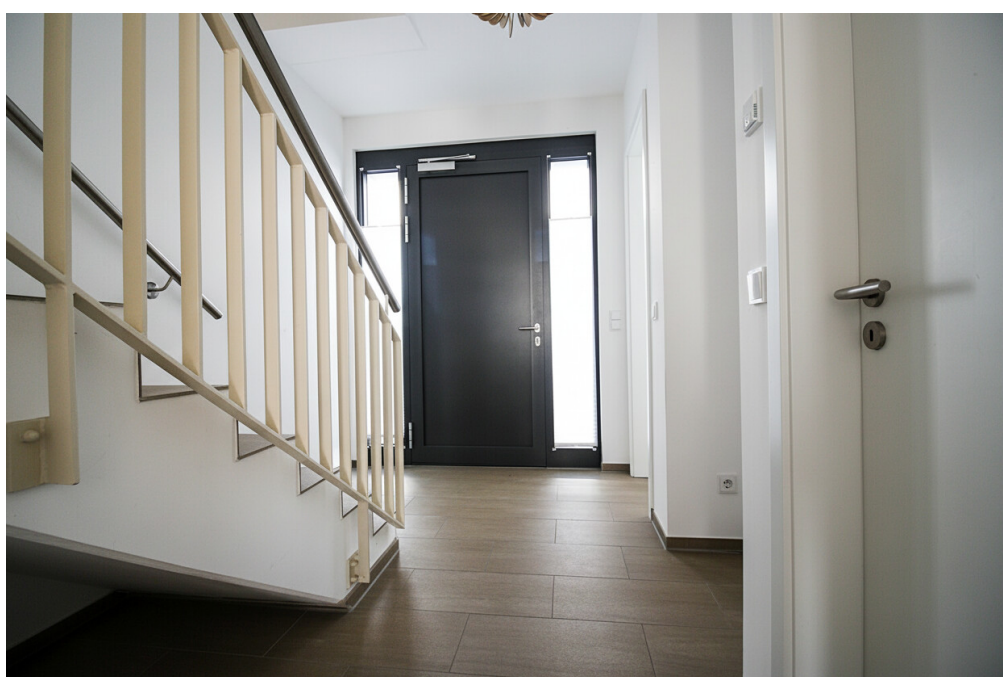
**Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>68.60 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>23.01.2027</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2013</b>

Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



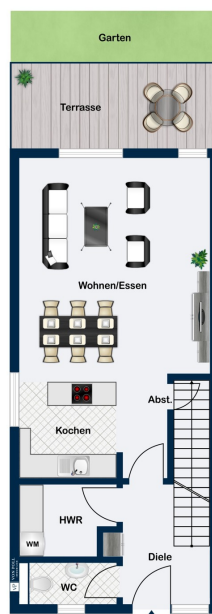
Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg

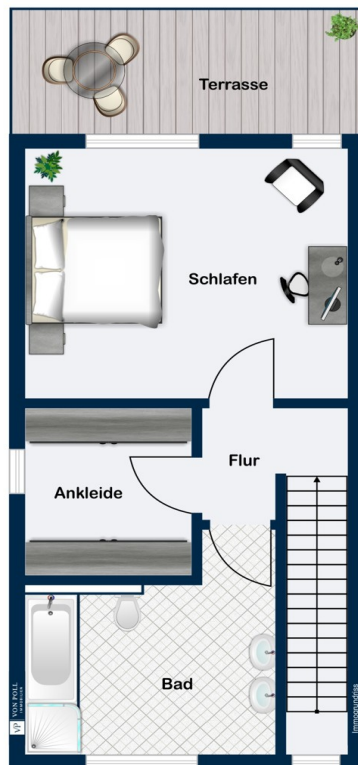
## La proprietà



Codice oggetto: 26123031 - 38440 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: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## **Una prima impressione**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieses stilvolle Stadthaus im Herzen von Wolfsburg vereint modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und das in besonders angenehmer Atmosphäre zum Soforteinzug!**

**Freuen Sie sich auf ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter: Der kleine Garten hinter dem Haus und der autofreie Innenhof laden zum Spielen, Entspannen und Genießen im Freien ein, ideal für Familien oder alle, die sich gerne eine grüne Oase mitten in der Stadt schaffen möchten.**

**Im Inneren erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche - der perfekte Ort für gemeinsame Stunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight sind die großzügige Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss. Herrliche Plätze, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.**

**Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein stilvolles, modernes Ambiente. Dank des durchdachten Grundrisses bietet das Haus viel Platz für Familienleben oder auch für Paare, die gerne Gäste willkommen heißen.**

**Und das Beste: Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen, alles Wichtige ganz bequem zu Fuß zu erreichen, ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk oder öffentliche Verkehrsmittel.**

**Und dank des Hausmeisterservices können Sie sich ganz auf das Wesentliche konzentrieren....**

**...Ihr neues Zuhause in vollen Zügen zu genießen....**

**Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## **Dettagli dei servizi**

- + **Modernes Wohnen im Herzen der Stadt**
- + **Direkt einzugsbereit**
- + **Zwei Vollbäder**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Bis zu vier Schlafzimmer**
- + **Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Einbauküche**
- + **Terrasse**
- + **Kleiner Garten**
- + **Dachterrasse**
- + **Tiefgaragenstellplatz kann gegen monetäre Einigung übernommen werden**
- + **Beste verkehrstechnische Anbindung**
- + **Ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf**
- + **...uvm...**

**Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Makrolage:**

**Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Parks und Seen macht Wolfsburg besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit Natur verbinden möchten.**

**Mikrolage:**

**Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot.**

**Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.**

**Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung.**

**Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr sowohl an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel und dem Hauptbahnhof.**

**Codice oggetto: 26123031 - 38440 Wolfsburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26123031 - 38440 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)**