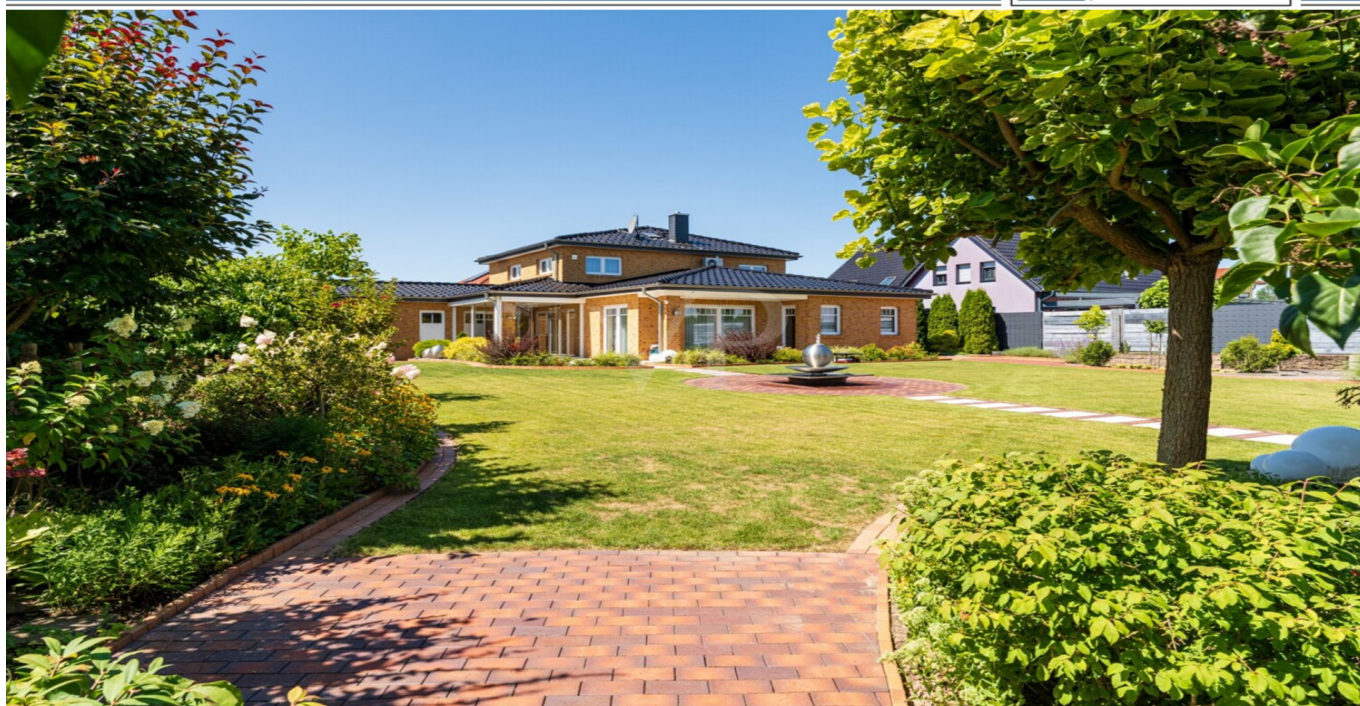


Wolfsburg

# WOHNEN IN WOLFSBURG AUF HÖCHSTEM NIVEAU - NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER LAGE

*Codice oggetto: 26123068*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.444 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26123068 - 38448 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: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 26123068                |
| Superficie netta    | ca. 235 m <sup>2</sup>  |
| Tipologia tetto     | a padiglione            |
| Vani                | 5                       |
| Camere da letto     | 4                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 2011                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 820.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | Geotermia         |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.05.2036        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 21.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

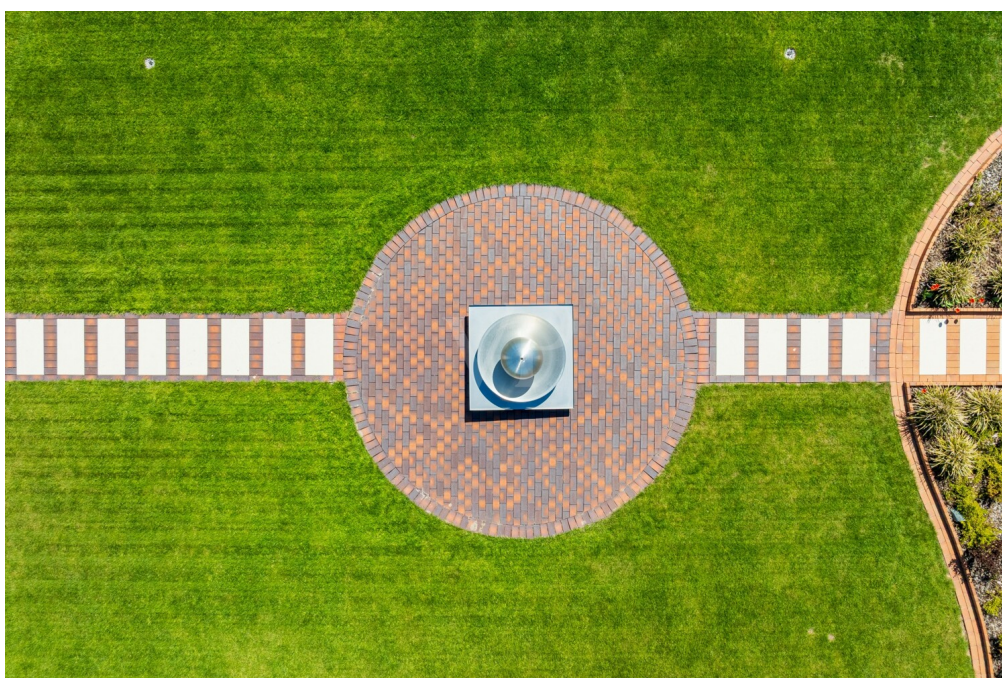
Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà



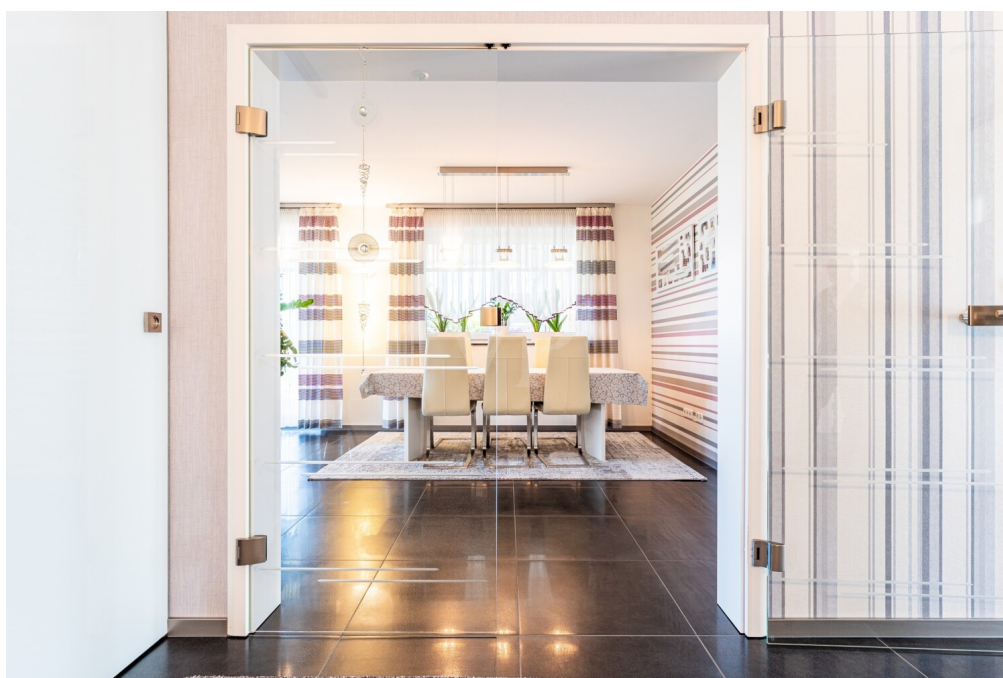
**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## La proprietà



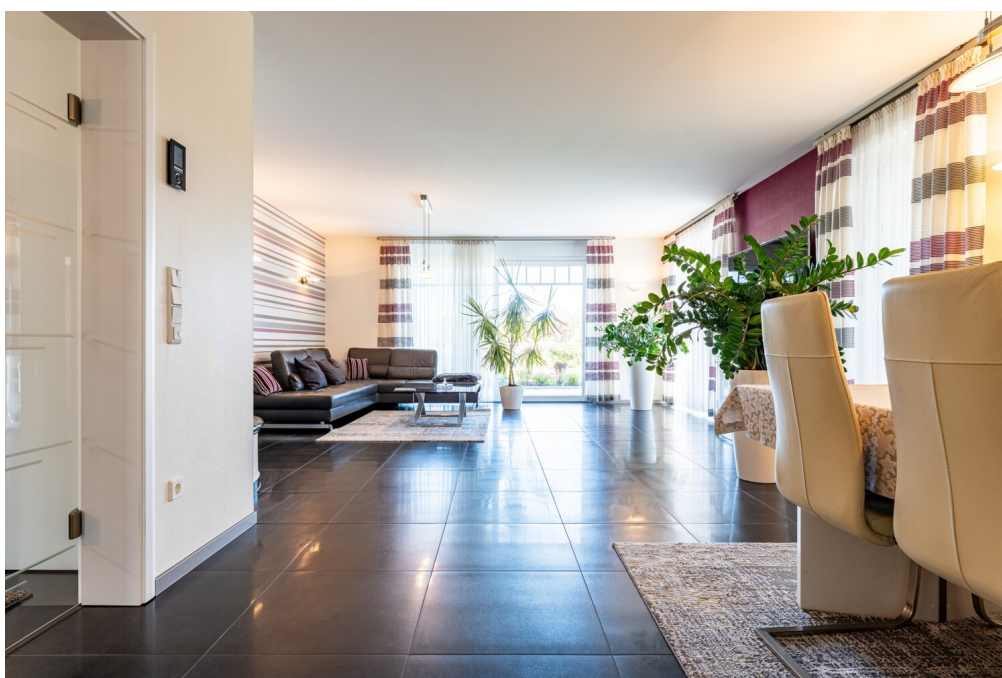
**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## La proprietà



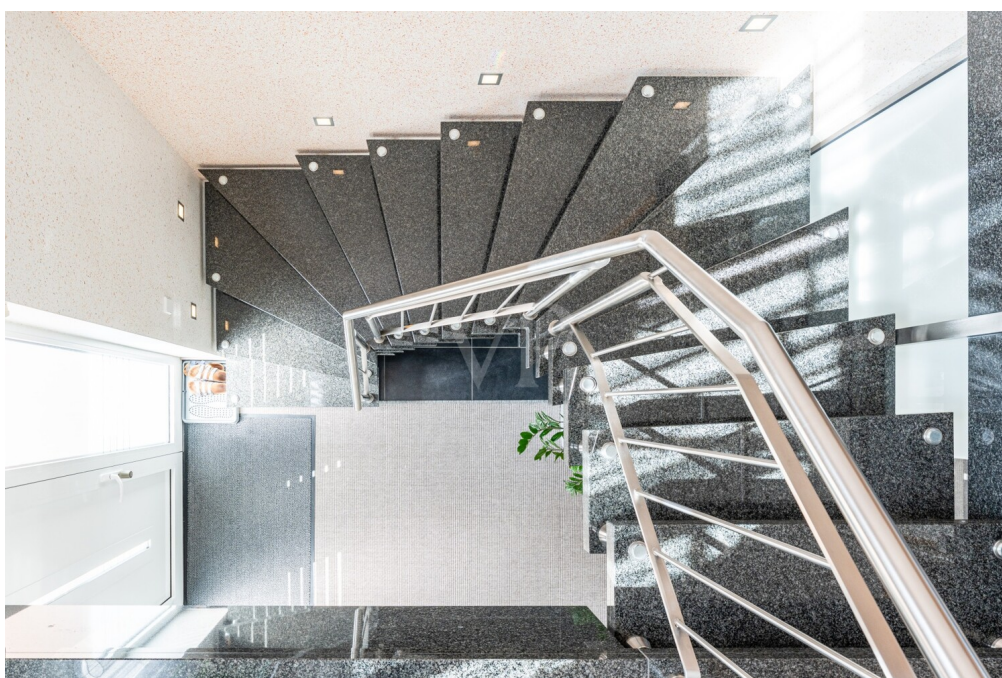
Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## La proprietà



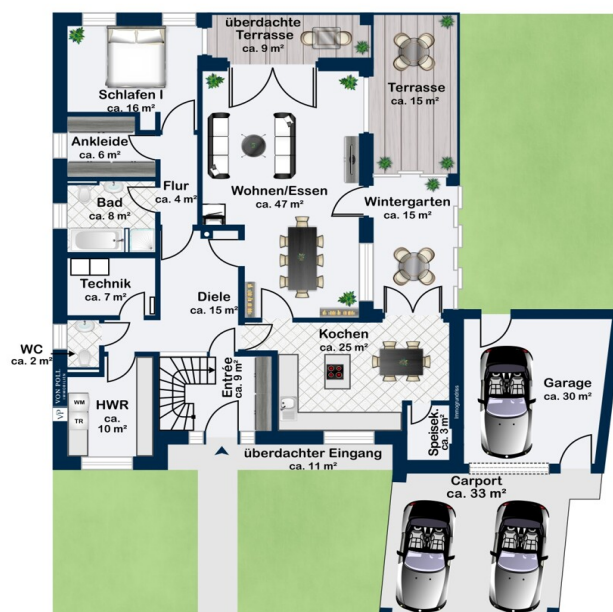
Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg

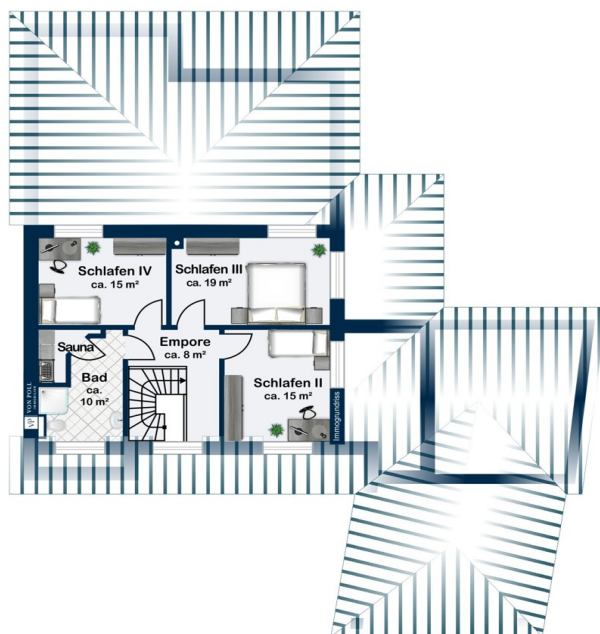
## La proprietà



Codice oggetto: 26123068 - 38448 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: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## Una prima impressione

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, der keinen Ihrer Wünsche offen lässt.

Auf einer Wohnfläche von rund 240 m<sup>2</sup> über zwei Etagen präsentiert sich das Haus in einem neuwertigen Zustand. Hochwertigste Materialien, eine durchdachte Architektur und ein feines Gespür für Ästhetik ziehen sich konsequent durch alle Bereiche und verleihen dem Zuhause eine zeitlose Eleganz.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entrée, das den zentralen Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses bildet. Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und schafft mit seinen offenen Übergängen und direkten Zugängen zu den Terrassen eine helle und einladende Atmosphäre. Die großzügige Küche mit angrenzender Speisekammer lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein separater Schlafbereich im Erdgeschoss mit Ankleide und Bad bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlaf- oder Aufenthaltsräume, sowie ein zusätzliches Bad mit Sauna - perfekt für Rückzug und Entspannung.

Ein Zuhause, das Offenheit und Privatsphäre auf harmonische Weise vereint.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die moderne Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Klimatisierung, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima garantiert und zugleich energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Der Außenbereich gleicht einer privaten Parkanlage: Weitläufige Grünflächen, liebevoll angelegte Strukturen und ruhige Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch ein Doppelcarport sowie eine Garage, die Komfort und Funktionalität perfekt ergänzen.

**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## Dettagli dei servizi

- + **Neuwertiger Zustand**
- + **Hochwertige Bauweise**
- + **Erdwärmepumpe**
- + **Energieeffizienzklasse A+**
- + **Großes Eigentumsgrundstück**
- + **Feldrandlage**
- + **Vier Schlafzimmer**
- + **Zwei Vollbäder**
- + **Separates Gäste-WC**
- + **Moderne Einbauküche**
- + **Klimaanlage**
- + **Kamin**
- + **Wintergarten**
- + **Sauna**
- + **Terrasse**
- + **Parkähnlich angelegter Garten**
- + **Bewässerungsanlage**
- + **Sicherheitssystem**
- + **Garage**
- + **Doppelcarport**
- ... u.v.m. ...

**Codice oggetto: 26123068 - 38448 Wolfsburg**

## Tutto sulla posizione

Die Bürgerkämpfe in Vorsfelde zählt zu den modernen und gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Das Wohngebiet verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überwiegend hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie die gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier ein modernes und zugleich harmonisches Erscheinungsbild.

Besonders geschätzt wird die Kombination aus naturnahem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit der Wolfsburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Drömling, zu weitläufigen Grünflächen und dem Allerpark und Allersee macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Anspruch an ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

**Codice oggetto: 26123068 - 38448 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 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: 26123068 - 38448 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)**