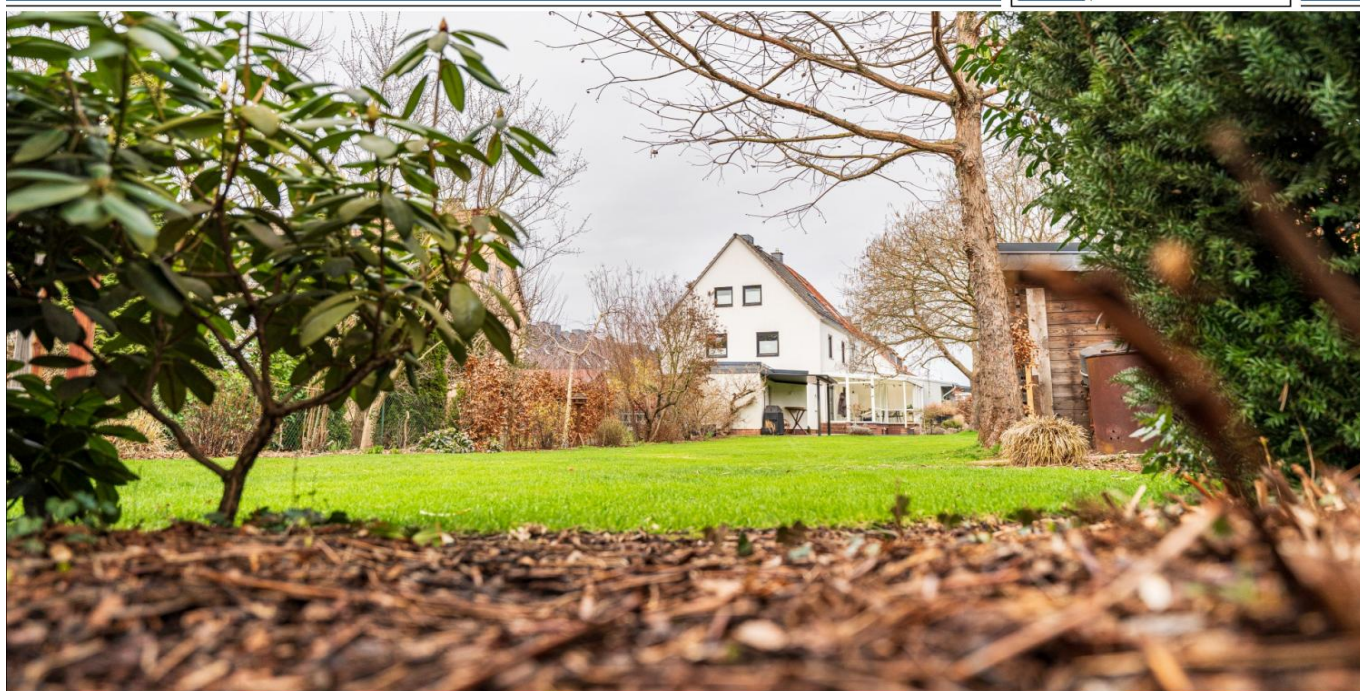


Wolfsburg

# JUWEL INMITTEN VON WOB - MODERNISIERTES DHH AUF GROßEM EIGENTUMSGRUNDSTÜCK

*Número da propriedade: 26123011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 851 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26123011	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1952	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	69.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.03.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



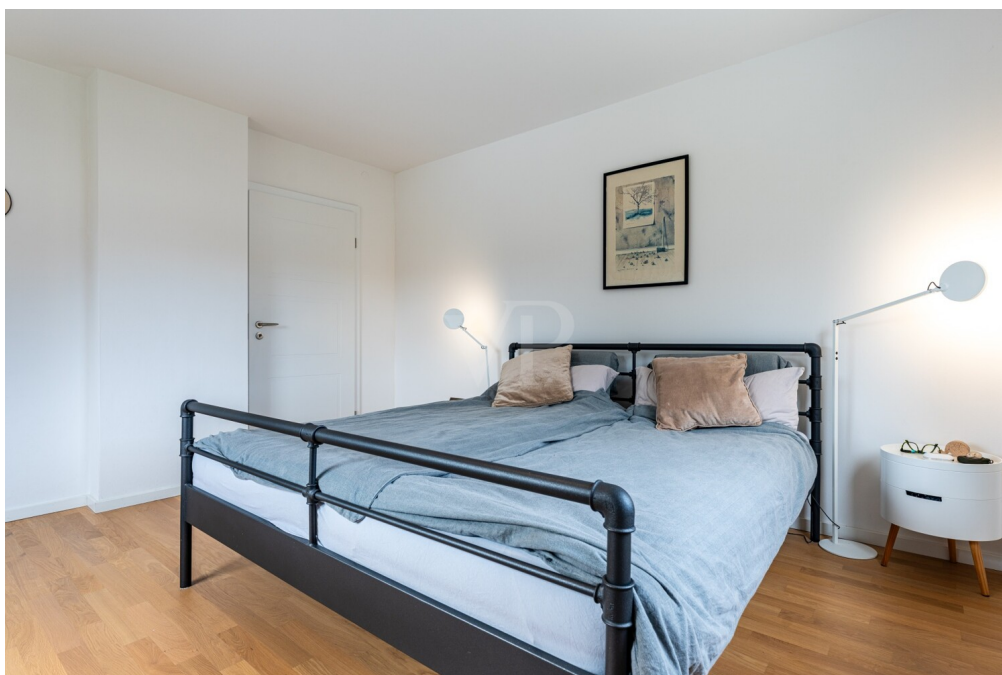
Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## O imóvel



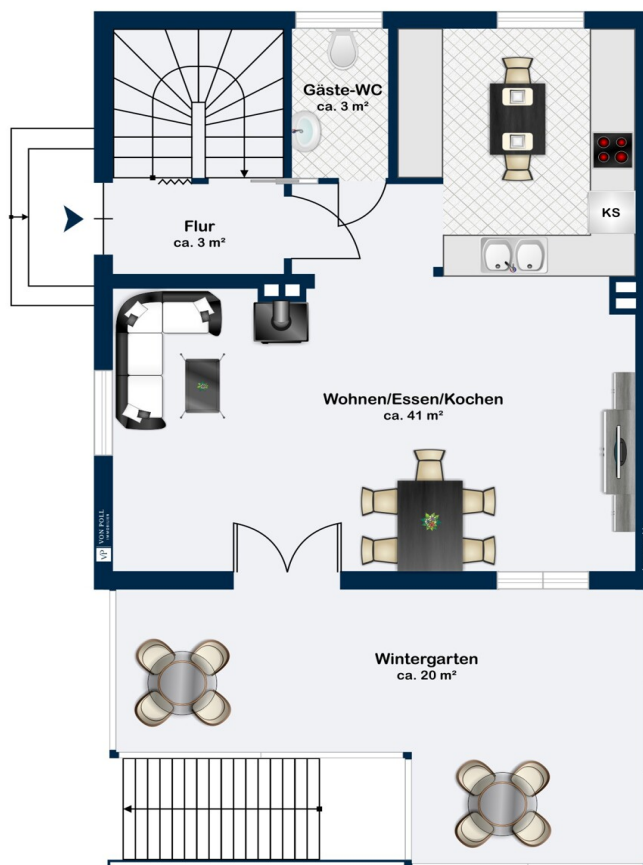
Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

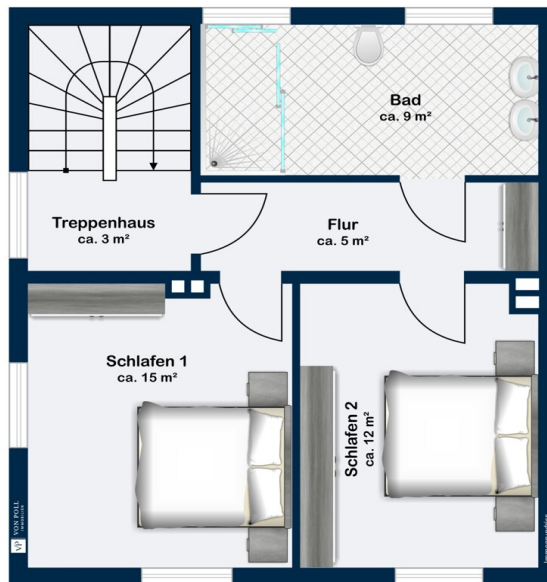
## O imóvel

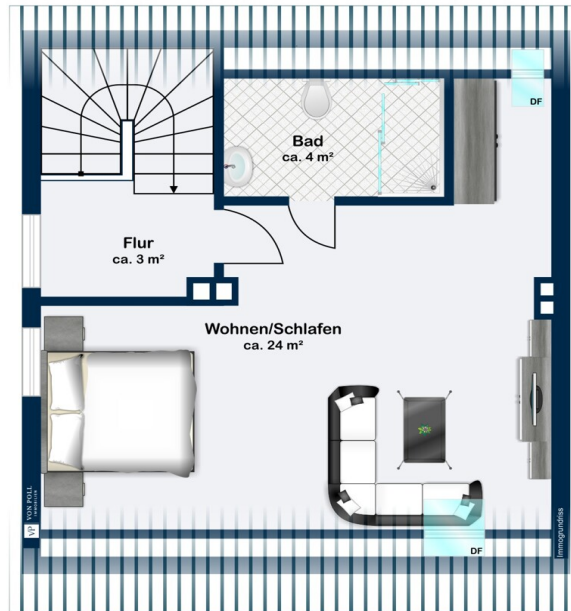


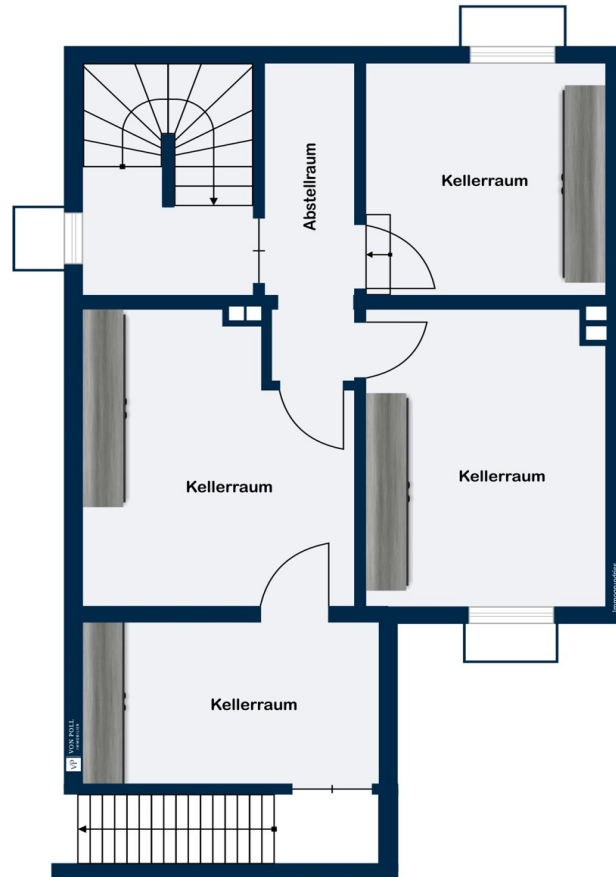
Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen Geschichten, strahlen Wärme aus und geben sofort das Gefühl, angekommen zu sein.

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 ist genau so ein Ort. Auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Im Zuge umfassender Modernisierungen wurde die Immobilie mit viel Liebe, Sorgfalt und Gespür für Qualität auf einen zeitgemäßen Stand gebracht - ohne dabei vollständig ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Schon beim Betreten spürt man die wohlige und einladende Atmosphäre: helle Räume, eine durchdachte, moderne Aufteilung und ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Wertigkeit und Großzügigkeit vereint.

Zwei stilvolle Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und machen das Haus ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn- und Kochbereich mit angrenzendem Wintergarten - ein Ort, an dem die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen. Ob beim morgendlichen Kaffee in der Sonne oder beim entspannten Ausklang des Tages: Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit Ihren ganz persönlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Das sehr gepflegte Eigentumsgrundstück unterstreicht den besonderen und einzigartigen Charme dieser Immobilie. Liebevoll angelegt, bietet es Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen – eine kleine Oase direkt vor der eigenen Haustür; und das mitten in der Stadt.

Auch funktional überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Ein Vollkeller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - von Stauraum bis Hobbybereich.

Die Garage und zwei Freiplätze direkt vor der Haustür runden das Angebot komfortabel ab.

Ein Haus mit Seele - perfekt für alle, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

**Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Detalhes do equipamento

- + Sehr zentrale und dennoch ruhige Lage in Wolfsburg
- + Großes gepflegtes Eigentumsgrundstück, allseitig umschlossen
- + Zwei Voll-Bäder
- + Gäste-WC
- + Moderne Einbauküche
- + Echtholzparkett
- + Außenjalousien
- + Wintergarten
- + Voll unterkellert
- + Außenterrasse
- + Garage
- + Werkstatt
- + Doppelgartenhaus
- + Grundwasserbrunnen, Gartenbewässerung
- ... u.v.m. ...

### Modernisierungen

- + 2024 Umzäunung
- + 2023 Garagendach und Umrandung
- + 2023 Eingangstreppe, Vordächer
- + 2022 Doppelgartenschuppen aus Lerchenholz
- + 2021 Eingangstür
- + 2021 Badezimmer, inkl. Leitungen
- + 2021 Einbauküche
- + 2021 Dämmung Dach
- + 2021 Elektrik
- + 2021 Böden, Wände, Innentüren
- +1995 Wintergarten

+1990 Dacheindeckung

**Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Hellwinkel in Wolfsburg - einer Umgebung, die insbesondere für ihre familienfreundliche Struktur und die hervorragende Anbindung geschätzt wird. Trotz der angenehmen Ruhe profitieren Sie hier von kurzen Wegen in alle Richtungen:

Die Wolfsburger Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten Fahrzeit. Auch der Hauptbahnhof Wolfsburg ist in weniger als 10 Minuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung, unter anderem nach Hannover und Berlin.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem und zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden und unterstreichen die besonders familienfreundliche Lage.

Eine Lage, die Ruhe und Stadtnähe ideal miteinander verbindet – perfekt für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen und dennoch die Bequemlichkeit einer umfassenden Infrastruktur schätzen.

**Número da propriedade: 26123011 - 38446 Wolfsburg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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