

Wolfsburg / Fallersleben

# SELTENE GELEGENHEIT - FAMILIENHAUS IM HERZEN VON FALLERSLEBEN

*Número da propriedade: 26123014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 230 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

- **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: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Numa vista geral

Número da propriedade	26123014	Preço de compra	398.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1985		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	160.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.05.2036	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



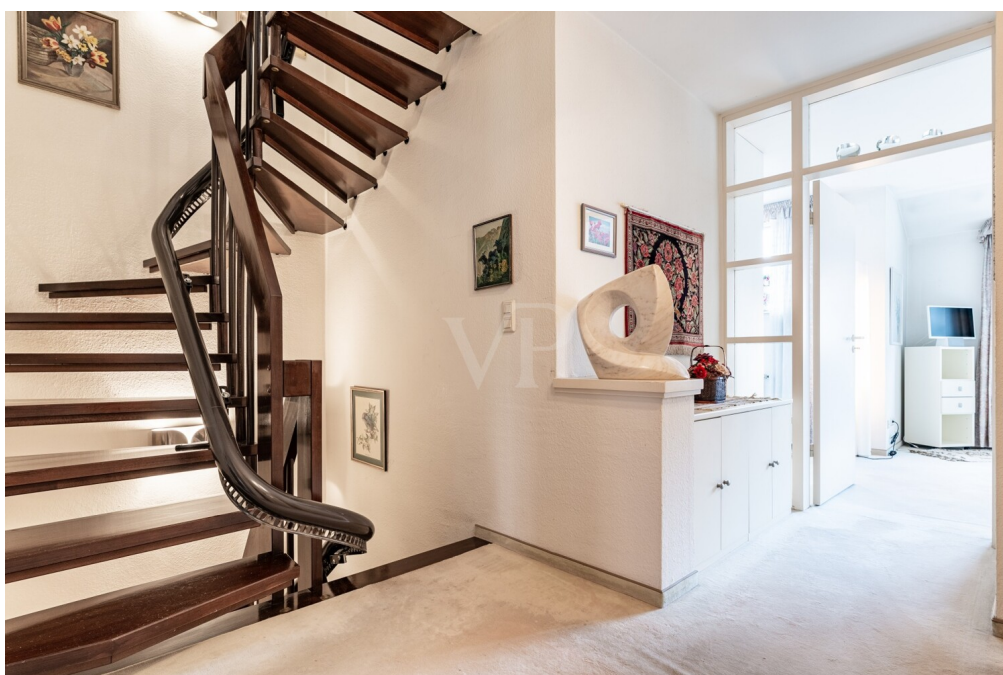
Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



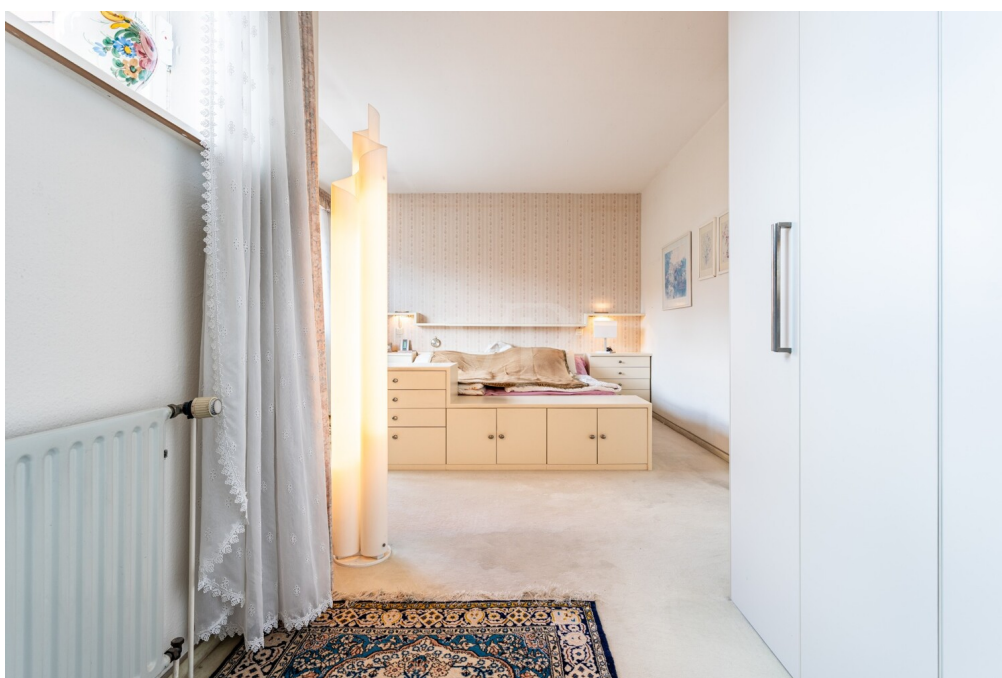
Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## O imóvel



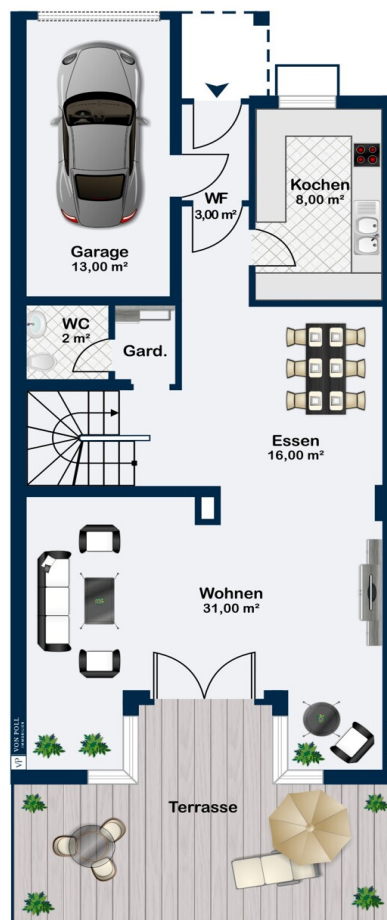
Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

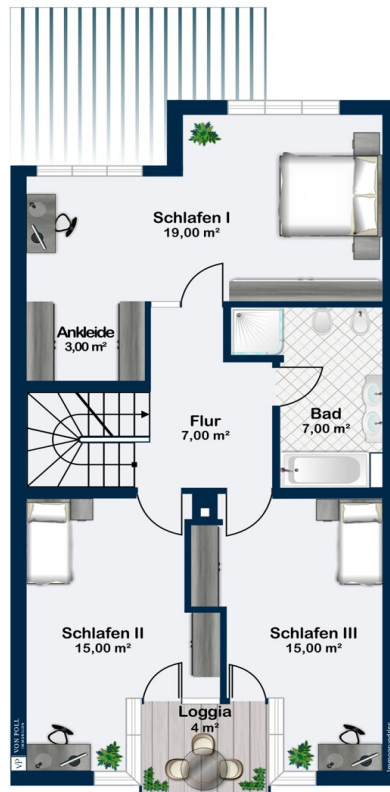
## O imóvel

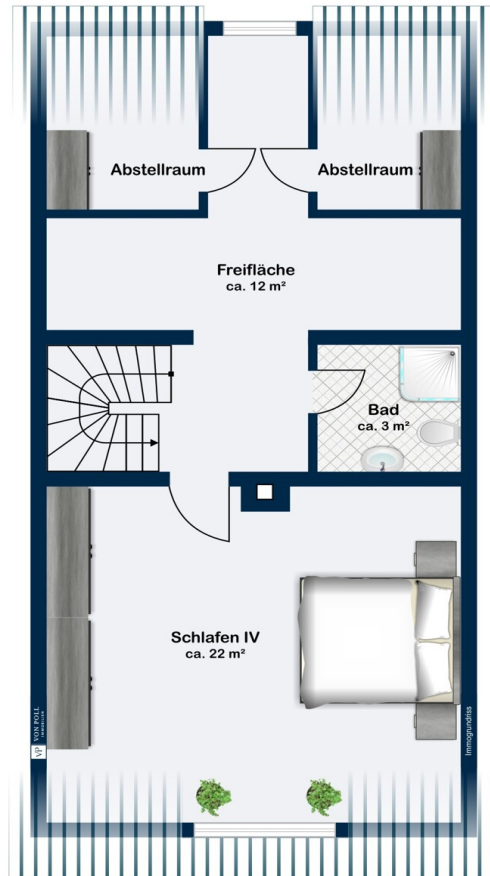


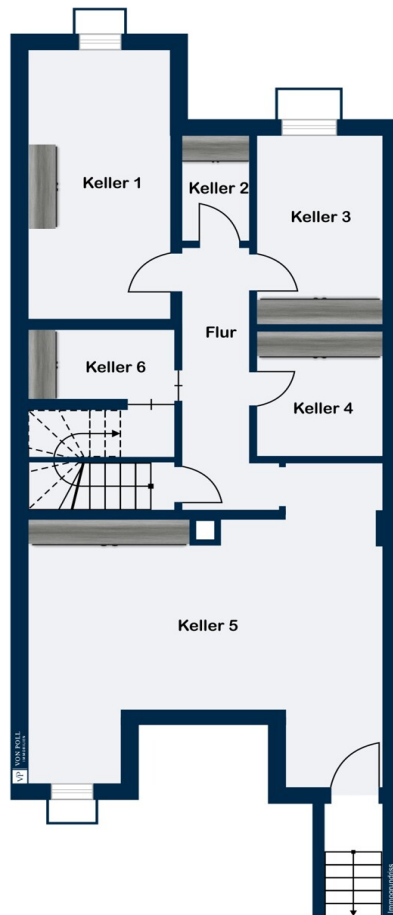
Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## 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: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## **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)**