

Wolfsburg

# MODERNISIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON - FUßLÄUFIG ZUM NEUEN TEICH UND DEM ALLERPARK

*Número da propriedade: 26123054*



**PREÇO DE COMPRA: 129.000 EUR • ÁREA: ca. 63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

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

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Numa vista geral

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Número da propriedade | 26123054              |
| Área                  | ca. 63 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 3                     |
| Quartos               | 2                     |
| Casas de banho        | 1                     |
| Ano de construção     | 1962                  |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 129.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## Dados energéticos

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital |
| Fonte de Energia                  | Remoto                |
| Certificado Energético válido até | 12.07.2028            |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 127.10 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                              |

Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg

## O imóvel



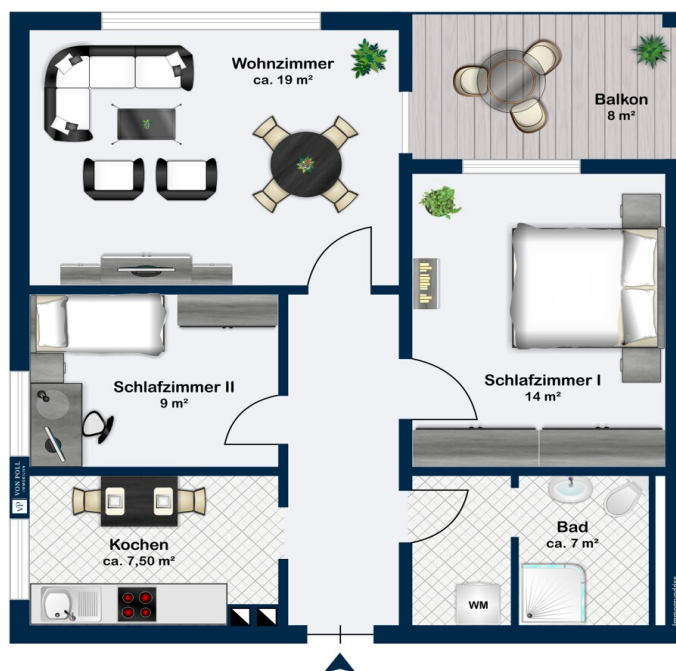
**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## O imóvel



Número da propriedade: 26123054 - 38448 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: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Uma primeira impressão

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ein modernisiertes und gemütliches Zuhause wartet im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 auf Sie als neuen Eigentümer.

Auf großzügigen 63m<sup>2</sup> entfaltet sich eine helle und einladende Atmosphäre, die Sie vom ersten Moment an mit offenen Armen empfängt.

Die vermietete Wohnung wurde liebevoll modernisiert und bietet insgesamt drei helle Zimmer. Ideal für Paare, Singles und junge Familien.

Das Herzstück der Wohnung ist der herrlich großzügige und offene Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden alleine oder mit Ihren Lieben bietet. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht den gesamten Raum durchfluten und schaffen ein angenehm offenes Wohngefühl. Von hier aus treten Sie auch direkt hinaus auf Ihren privaten Balkon, der mit seiner gemütlichen Größe herrliche Momente im Freien verspricht. Umgeben von einem traumhaften Ausblick können Sie hier morgens in aller Ruhe Ihren ersten Kaffee genießen oder den Tag am Abend gemütlich ausklingen lassen.

Zusätzlich erwarten Sie eine moderne Einbauküche, die das Kochen zum puren Vergnügen macht sowie ein modernes, stilvolles Badezimmer, das jeden Tag aufs Neue Wohlmomente schenkt.

Ein dazugehöriger Kellerraum bietet praktischen Stauraum und rundet dieses stimmige Angebot perfekt ab.

**\*Das monatliche Hausgeld beträgt 313,29€, darin ist die monatliche Rücklage in Höhe von 128,29€ enthalten.\***

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## **Detalhes do equipamento**

- + **Wohnung ist vermietet**
- + **Beliebte Wohngegend**
- + **Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- + **Helle und stilvolle Wohnräume**
- + **Bis zu zwei Schlafzimmer**
- + **Einbauküche**
- + **Fliesen- und Laminatboden**
- + **Balkon**
- + **Privater Kellerraum**
- + **Fahrrstuhl**
- ... u.v. m. ...

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich im Wolfsburger Stadtteil Teichbreite, einer angenehm grünen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage im Norden der Stadt.

Der Stadtteil verbindet kurze Wege und eine hervorragend Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das VW-Werk (ca. 2km) sowie die Wolfsburger Innenstadt (ca. 3km) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist direkt im Stadtteil bzw. in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Apotheke und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist das grüne Wohnumfeld: Der Neue Teich liegt unmittelbar an der Teichbreite und bietet mit seinen Grün- und Spazierwegen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Allerpark mit Allersee, Badeland und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie das Schloss Wolfsburg sind leicht zu Fuß zu erreichen.

Mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt im 15Min.-Takt an.

Die Teichbreite bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Innenstadt und Volkswagenwerk liegen in komfortabler Entfernung - während der Neue Teich und die umliegenden Grünflächen für Ruhe und Erholung sorgen.

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 Wolfsburg**

## Outras informações

**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.

**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.

**Número da propriedade: 26123054 - 38448 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)**