

Wolfsburg

# Schmuckstück in Top-Lage Großzügiges Familienhaus auf Eigentumsgrundstück mit Vollkeller

*CODICE OGGETTO: 25123018*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 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: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25123018                           |
| Superficie netta    | ca. 164 m²                         |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2000                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 598.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile                              |

CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## Dati energetici

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento                 | a pavimento          |
| Riscaldamento                              | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 19.12.2034           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 72.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

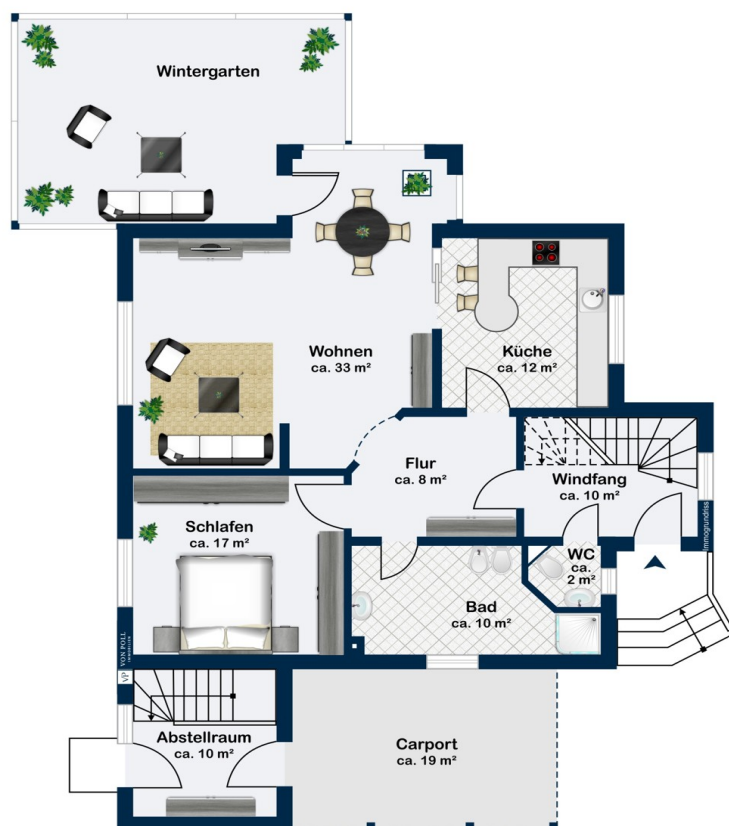
## La proprietà

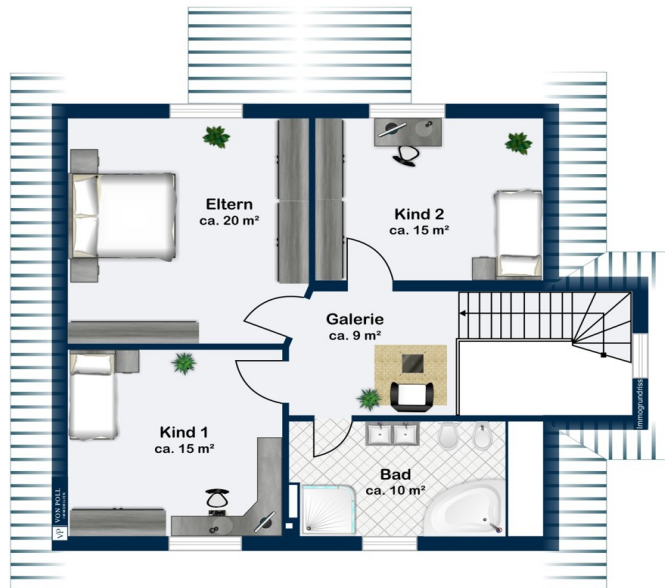


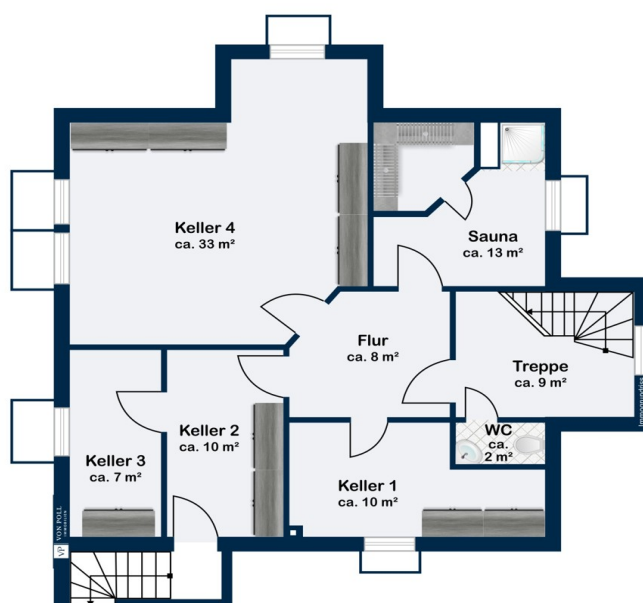


CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg

## 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: 25123018 - 38446 Wolfsburg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 2000 erbaut wurde, lässt mit einer Wohnfläche von über 160 m<sup>2</sup>, einem Vollkeller mit Wohnraumqualität und einer Grundstücksfläche von ca. 660 m<sup>2</sup> keine Wünsche offen. Das Gebäude besticht durch seine Großzügigkeit, seine durchdachte Raumaufteilung und seine gehobene Ausstattung, die für ein wohliges Wohnambiente sorgt. Das sehr gepflegte Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für persönliche Entfaltung bieten. Die zwei Badezimmer sind modern ausgestattet und schaffen einen funktionalen und angenehmen Rückzugsort. Für Gäste steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der in die moderne, offene Küche übergeht und über einen direkten Zugang zum Wintergarten mit Urlaubsfeeling verfügt. Der große, gepflegte Garten bietet Ihnen und Ihren Lieben ausreichend Platz zum Feiern, Spielen und Verweilen. Durch die Feldrandlage ist ein hohes Maß an Privatsphäre gegeben. Der geflieste und beheizte Vollkeller bietet Ihnen neben ausreichend Stauraum auch die Möglichkeit Ihren Hobbys nachzugehen, den Keller zu Arbeitszwecken zu nutzen oder einfach mit Freunden und der Familie zu feiern. Die Sauna finden Sie ebenfalls im Kellergeschoss vor. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Die tolle Lage des Grundstücks bietet eine sehr gute Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und an öffentliche Verkehrsmittel. Diese Immobilie ist aufgrund ihrer soliden und gehobenen Bauweise und Ausstattung sowohl für Familien, die ein komfortables und geräumiges Zuhause suchen, als auch für Paare mit Raumbedarf interessant. Ein Besichtigungstermin ermöglicht es Ihnen, sich selbst ein Bild von den attraktiven Wohnmöglichkeiten zu machen, die dieses Haus zu bieten hat, und sich von der Wohlfühlatmosphäre und der Lage zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg**

## Dettagli dei servizi

- + Ortsrandlage
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Eigentumsgrundstück
- + Fünf Schlafzimmer
- + Einbauküche
- + Zwei Vollbadezimmer
- + Separates Gäste-WC
- + Fußbodenheizung
- + Wintergarten
- + Vollkeller
- + Sauna
- + Carport
- + Gartenhaus
- ... u.v.m. ....

**CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg**

## Tutto sulla posizione

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreicht man schon nach 7km. Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen. Zwei Bushaltestellen befinden sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.



**CODICE OGGETTO: 25123018 - 38446 Wolfsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 72.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25123018 - 38446 Wolfsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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