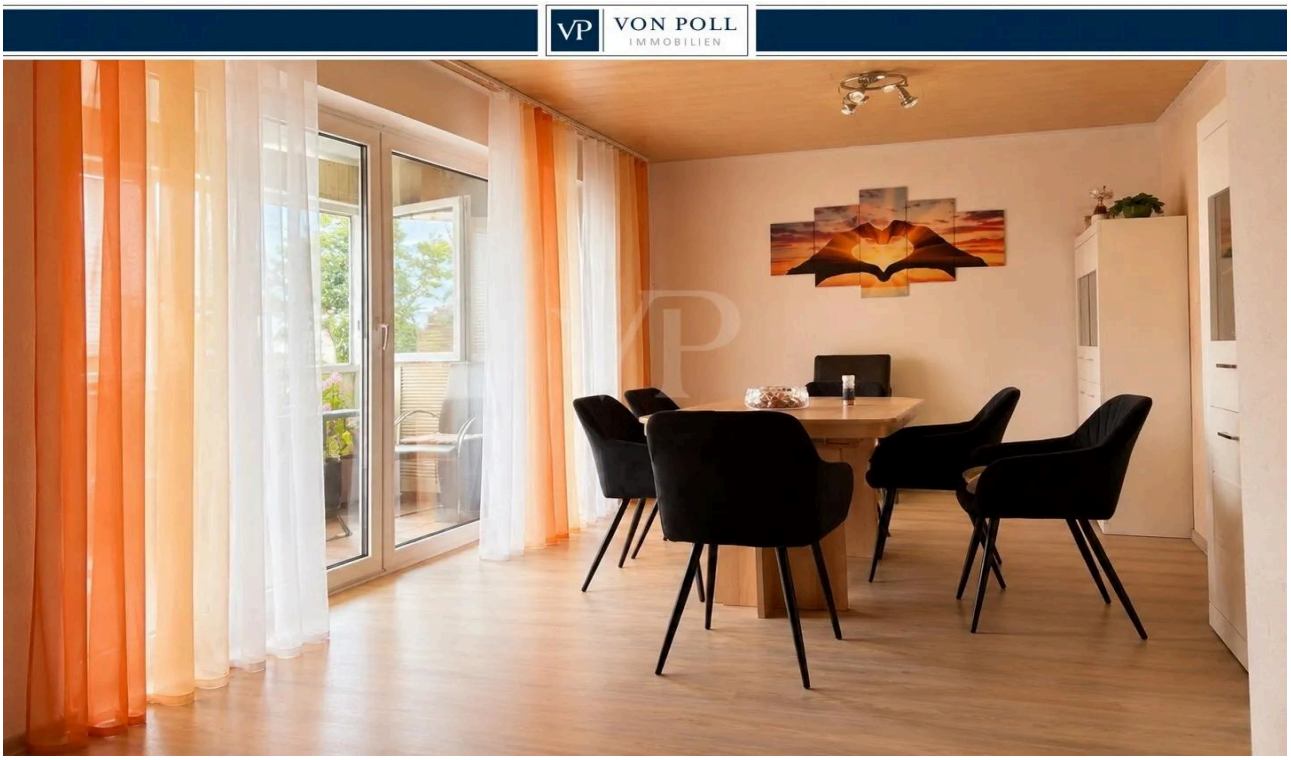
Wolfsburg

# GROßZÜGIGER WOHNTRAUM ÜBER ZWEI ETAGEN MIT BEEINDRUCKENDER TERRASSE UND LOGGIA

*Objektnummer: 26123040*



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26123040 |
| Wohnfläche | ca. 146 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |
| Stellplatz | 1 x Parkhaus |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 180.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 95.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 28.08.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Die Immobilie





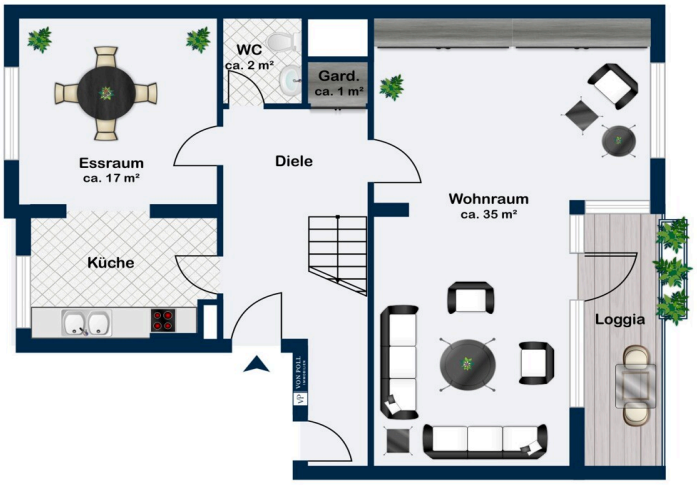
Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

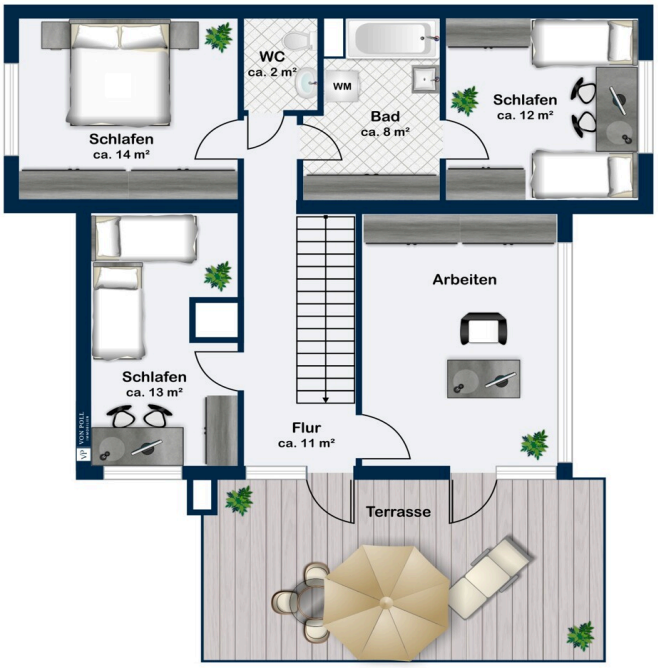
# Die Immobilie



Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung im exklusiven Penthouse-Stil erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und beeindruckt auf einer Wohnfläche von 146 m² durch ein absolut lichtdurchflutetes Ambiente in allen Räumen.
Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf flexibel nutzbare Schlafzimmer, bietet dieses Objekt maximalen Freiraum für Familien oder das Arbeiten von zu Hause aus.

Das Herzstück der unteren Ebene bildet das weitläufige Wohnzimmer, von dem aus man direkt auf die gemütliche Loggia gelangt, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen im Freien einlädt.

Auch das Sanitärkonzept ist perfekt durchdacht: Während sich auf der unteren Ebene ein praktisches Gäste-WC befindet, sind auf der oberen Etage Dusche und WC intelligent getrennt aufgeteilt, um den Komfort zu maximieren.

Genau hier oben erwartet Sie auch ein ganz besonderes Highlight: Die Terrasse besticht durch ihre beeindruckende Größe. Sie bietet außergewöhnlich viel Platz für ausgedehnte Lounge-Bereiche, Sonnenliegen oder gesellige Stunden über den Dächern der Stadt und unterstreicht damit perfekt den Penthouse-Charakter der Immobilie.
Praktischen Zusatzkomfort bietet ein separater Abstellraum, der sich nicht in der Wohnung selbst, sondern bequem auf derselben Etage direkt nebenan befindet. Zusätzlich steht ein privater Kellerraum zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket schließlich durch einen eigenen Stellplatz im hauseigenen Parkhaus, der komfortables Parken garantiert.

Das monatliche Hausgeld beträgt 440,00€ (dies beinhaltet u.a. auch schon die Instandhaltungsrücklage und die Treppenhausreinigung/Gartenpflege).

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Ausstattung und Details

+ Großzügige Wohnaufteilung
+ Bis zu fünf Schlafzimmer
+ Helle Wohnräume
+ Gäste - WC
+ Einbauküche
+ Granit- und Laminatboden
+ Jalousien
+ Loggia
+ Terrasse
+ Abstellraum
+ Keller
+ Stellplatz im hauseigenen Parkhaus

... u.v.m. ...

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Alles zum Standort

Makrolage
Westhagen ist mit seinen knapp 10.000 Einwohnern ein Stadtteil von Wolfsburg und gehört zur sogenannten „Kernstadt“.
Westhagen befindet sich dabei südwestlich der Innenstadt, direkt an der A 39. Die Gestaltung von Wald- und Erholungsgebieten, die Begrünung der Wohnanlagen sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen prägen das heutige Erscheinungsbild dieses Stadtteils.

Mikrolage
Die Wohnung ist zentral in Westhagen gelegen. Das Schulzentrum Westhagen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und eine Bushaltestelle sind nach wenigen Metern zu Fuß zu erreichen. Die Busline fährt im Viertelstundentakt und führt direkt in die Wolfsburger Innentadt; die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 6 Min.

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26123040 - 38444 Wolfsburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com