Wolfsburg

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

Objektnummer: 26123054



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

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

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123054
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	127.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie

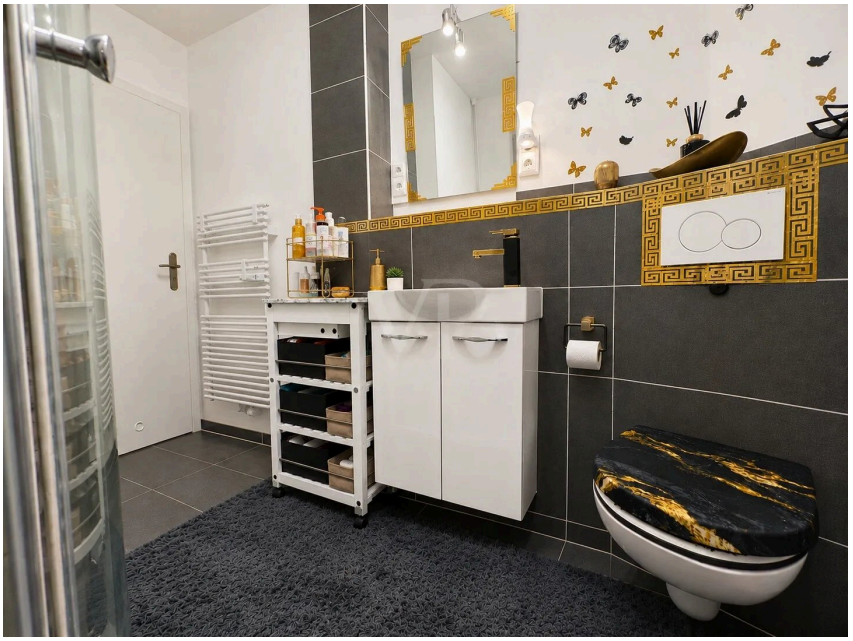




Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





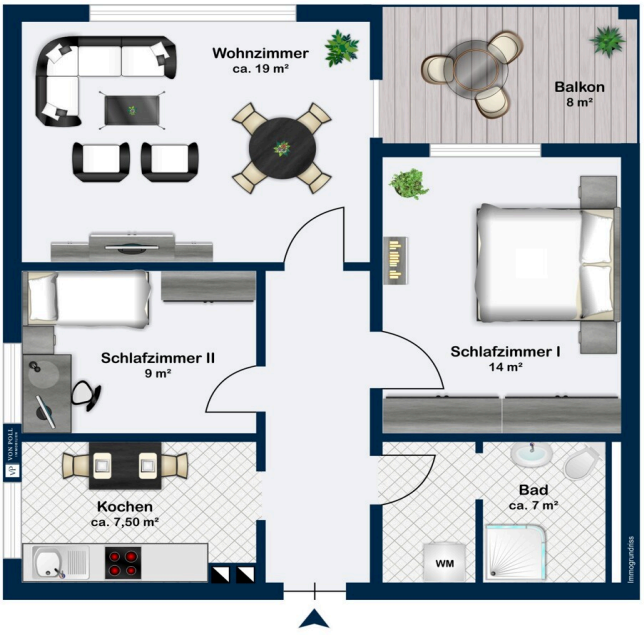
Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26123054 - 38448 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: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

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 63m² 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 Wohlfühlmomente 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.

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Ausstattung und Details

+ Wohnung ist vermietet
+ Beliebte Wohngegend
+ Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
+ Helle und stilvolle Wohnräume
+ Bis zu zwei Schlafzimmer
+ Einbauküche
+ Fliesen- und Laminatboden
+ Balkon
+ Privater Kellerraum
+ Fahrstuhl

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

Objektnummer: 26123054 - 38448 Wolfsburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26123054 - 38448 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.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.

Objektnummer: 26123054 - 38448 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