Wolfsburg

IN WOLFSBURGS ANGESAGESTER LAGE - HIGHEND STADTHAUS MIT DACHTERRASSE UND BLICK INS GRÜNE

Objektnummer: 26123056



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 445 m²

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

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

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123056
Wohnfläche	ca. 166 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie

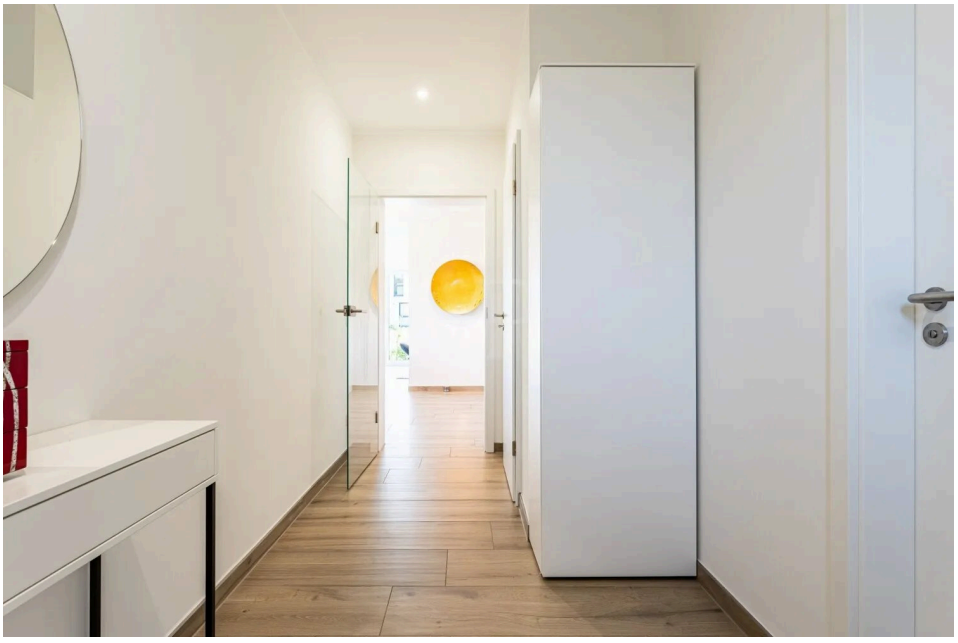




Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

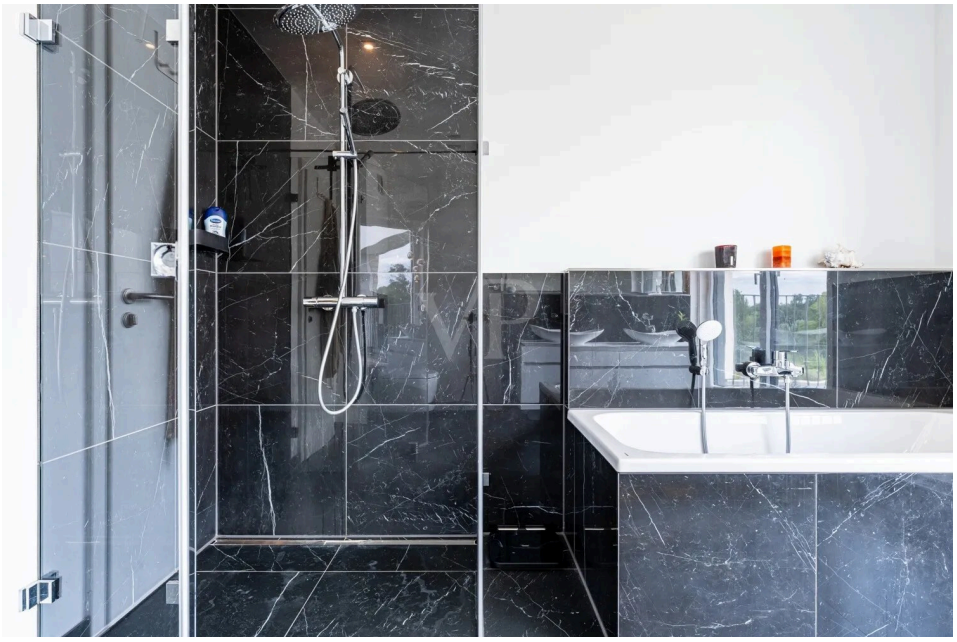
Die Immobilie





Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie

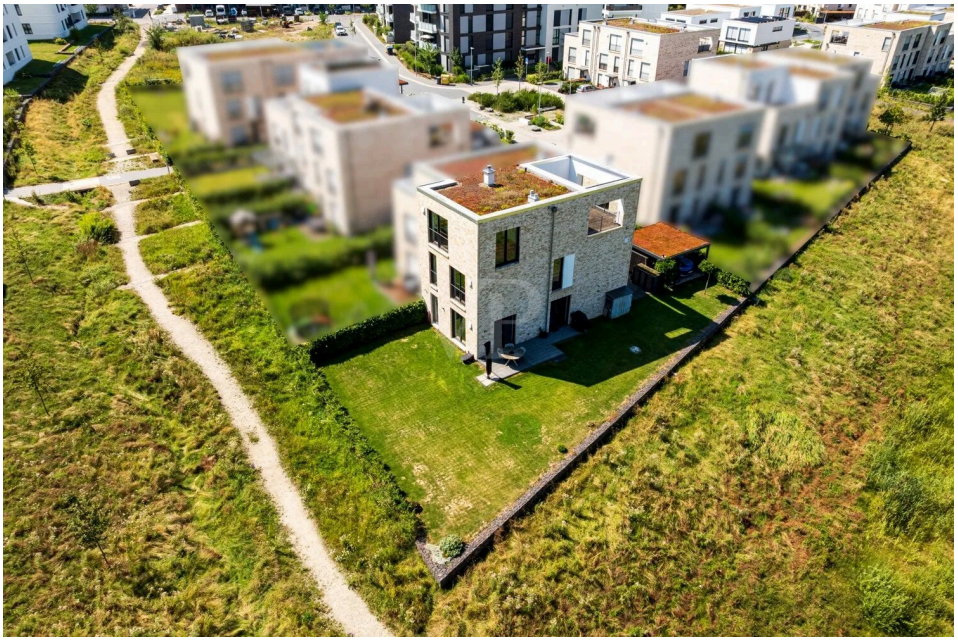




Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

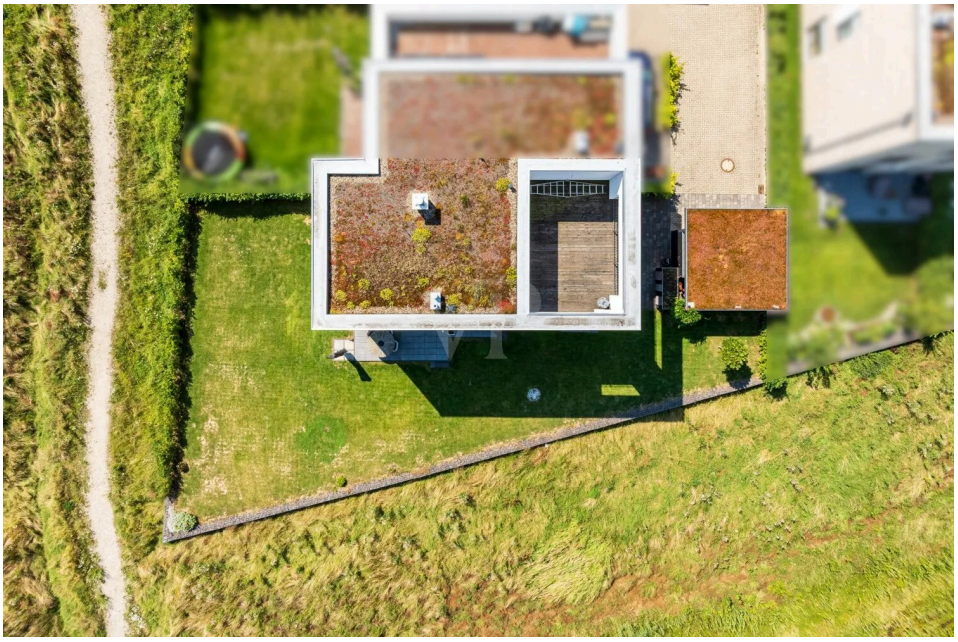
Die Immobilie





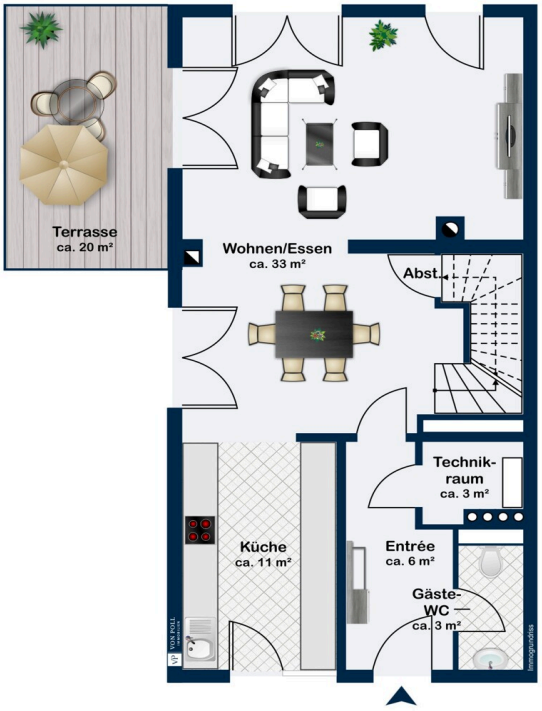
Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

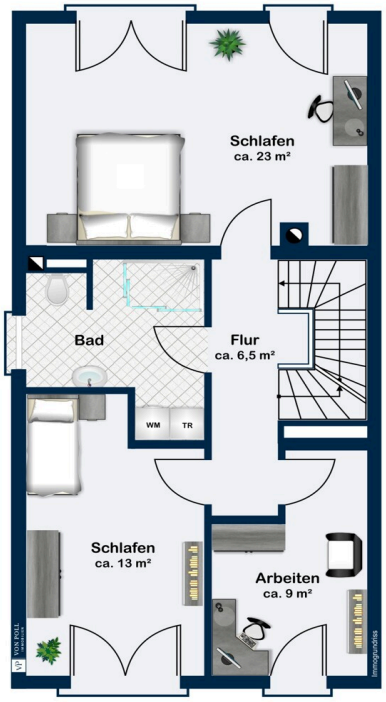
Die Immobilie



Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Grundrisse




Schlafen
ca. 23 m²
Bad
Flur
ca. 6,5 m²
WM
TR
Schlafen
ca. 13 m²
Arbeiten
ca. 9 m²



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: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2021, ist in Wolfsburg eine echte Rarität. Die moderne Doppelhaushälfte ist direkt einzugsbereit und vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine unvergleichliche Lage mit spektakulärem Ausblick. Sie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wolfsburgs und bietet auf mehreren Ebenen Wohnen auf höchstem Niveau - modern, hochwertig, lichtdurchflutet und zukunftssicher.

Schon beim Betreten des massiv und ökologisch hochwertig gebauten Hauses spürt man die klare, zeitgemäße Architektur und die durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen und offene Sichtachsen schaffen ein Ambiente von Helligkeit, Behaglichkeit und Großzügigkeit. Dank der KfW-55-Bauweise profitieren Sie von niedrigen Energiekosten, moderner Haustechnik und einem zukunftssicheren Wohnkonzept.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten - ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der Essbereich geht fließend über zur modernen und hochwertigen Einbauküche; mit edlen Fronten, Markengeräten und durchdachtem Stauraumkonzept.

Im ersten Obergeschoss beginnt der Intimbereich: Ein Tageslichtbadezimmer, zwei Schlafzimmer und ein weiteres Aufenthaltszimmer für Hobbys, Gäste oder zum Arbeiten erwarten Sie hier; mit malerischem Ausblick auf die grüne Natur.

Der Masterbedroom im zweiten Obergeschoss ist eine wahre Wohlfühloase: Es verfügt über ein En-Suite-Badezimmer mit Walk-in-Dusche und stilvollen Design-Armaturen. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot und sorgt für hohen Komfort im Alltag.
Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Dachterrasse - perfekt für sommerliche Abende oder entspannte Wochenenden.
Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppel-Carport direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in exklusiver und ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Das Stadthaus vereint perfekt urbanen Lifestyle mit ruhigem Wohnen und bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Ein Haus für Menschen mit Sinn für Design, Qualität, Nachhaltigkeit und Lage – modern, lichtdurchflutet und außergewöhnlich.

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Ausstattung und Details

+ Sehr begehrte Lage in Wolfsburg
+ Zentrumsnah
+ Eigentumsgrundstück
+ Direkte Feldrandlage
+ Unverbaubarer Blick aus dem Garten
+ KFW-55-Effizienzhaus
+ Ökologische und hochwertige Baumaterialien
+ Bis zu vier Schlafzimmer
+ Zwei Vollbäder
+ Separates Gäste-WC
+ Hochwertige Einbauküche
+ Fußbodenheizung
+ Dezentrale Lüftungsanlage
+ Fliesen im gesamten Haus
+ Kamin
+ Lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
+ Elektrische Außenjalousien
+ Abstellraum
+ Glasfaseranschluss
+ Große Dachterrasse
+ Doppel-Carport mit Wallbox-Vorbereitung

... u.v.m ...

Objektnummer: 26123056 - 38446 Wolfsburg

Alles zum Standort

Der neu entstandene Stadtteil Steimker Gärten liegt südöstlich des Stadtzentrums von Wolfsburg und verbindet modernes Wohnen mit hoher Infrastruktur-Qualität und zukunftsorientierten Konzepten.

Eingebettet zwischen gewachsenen alten Ortsteilen und der umliegenden Natur wohnen Sie hier gleichermaßen zentrumsnah und im Grünen.
Die Fußgängerzone von Wolfsburg erreichen Sie schon nach 5 Autominuten.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie bereits direkt in den Steimker Gärten vor, wie z.B. eine Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Kindertagesstätte und einen Spielplatz.

Weitere Geschäfte und Dienstleister sind in Planung.

Objektnummer: 26123056 - 38446 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: 26123056 - 38446 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