Wolfsburg

WOHNEN IN WOLFSBURG AUF HÖCHSTEM NIVEAU - NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER LAGE

Objektnummer: 26123068



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1444 m²

Objektnummer: 26123068 - 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: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123068
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	820.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	16.05.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

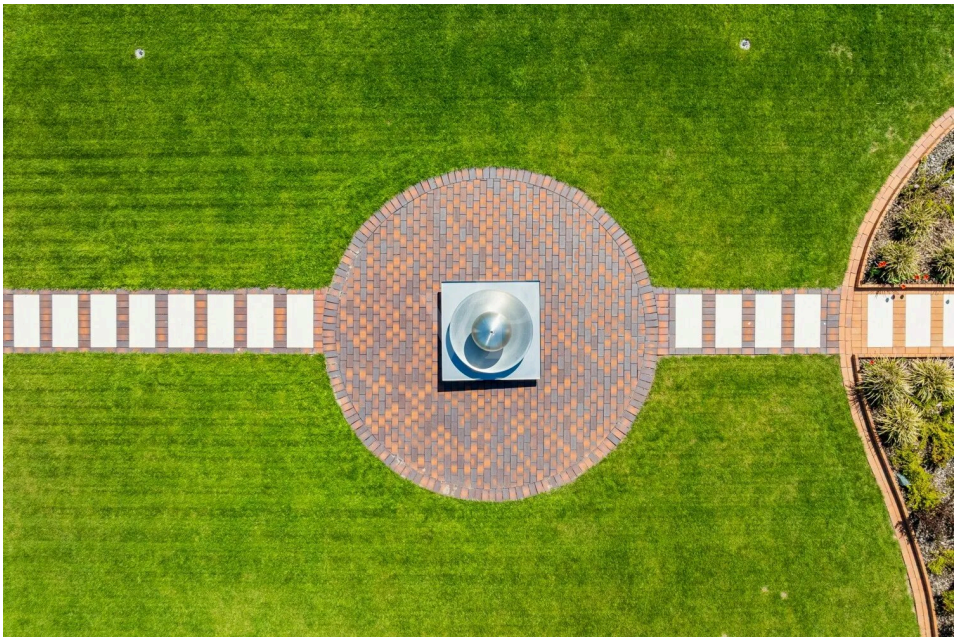
Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie

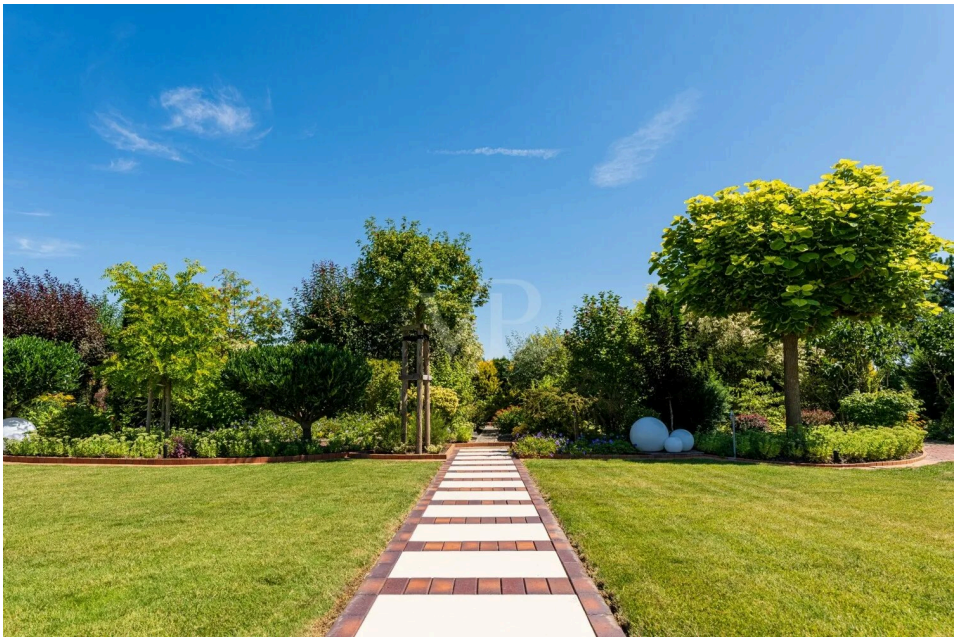




Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

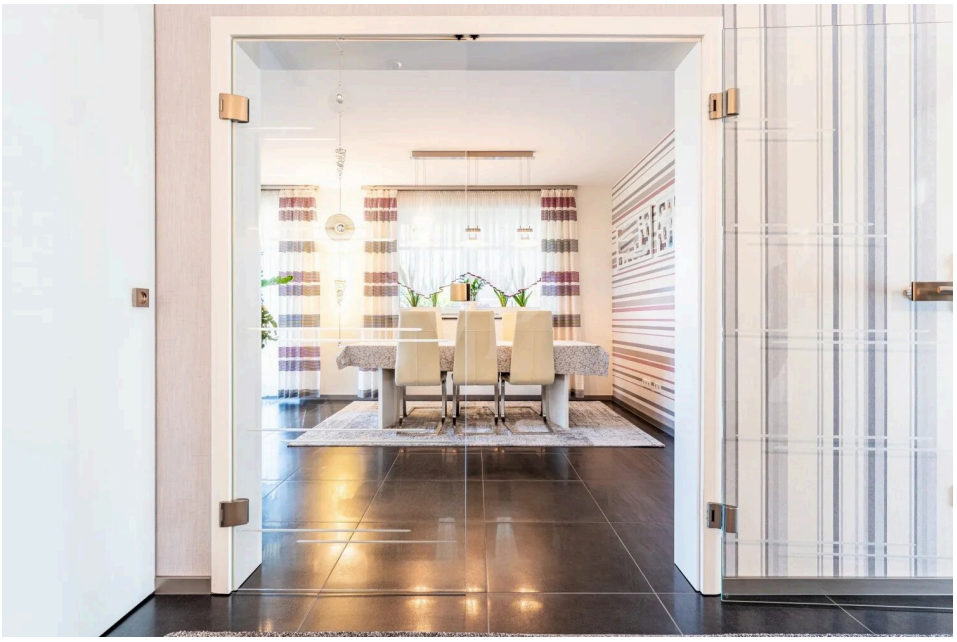
Die Immobilie

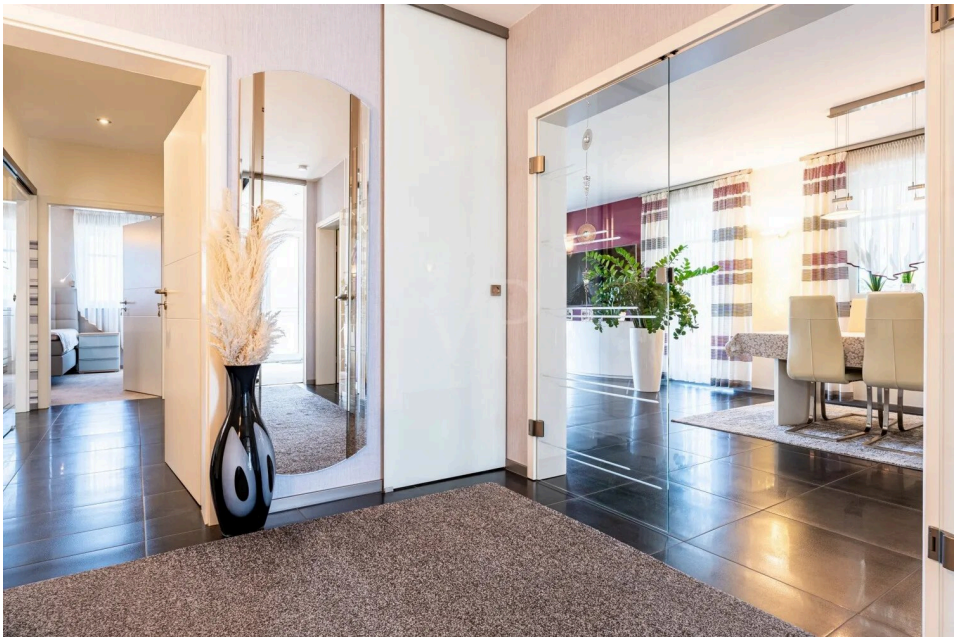




Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

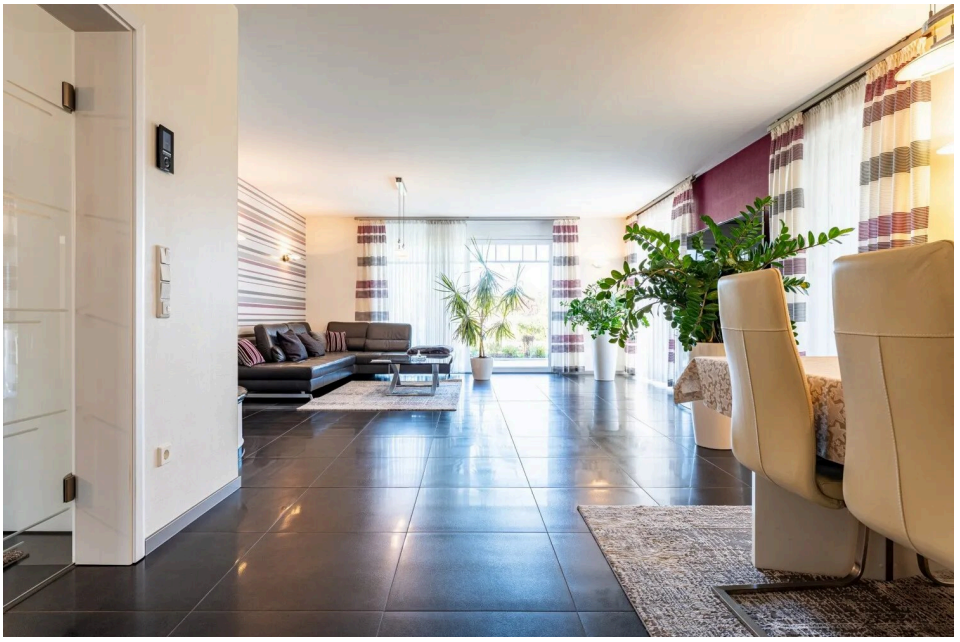
Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

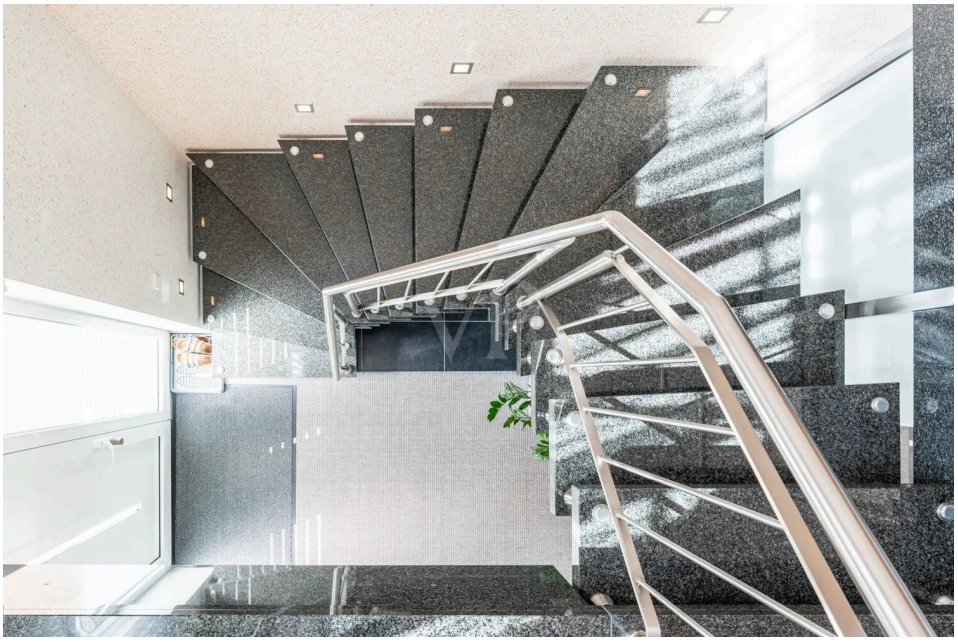
Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie

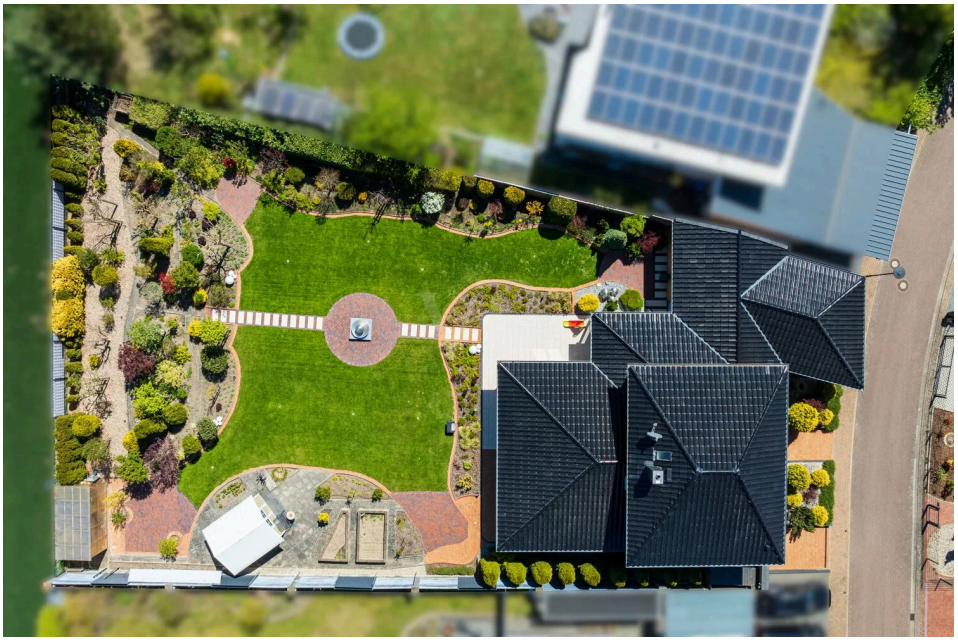




Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

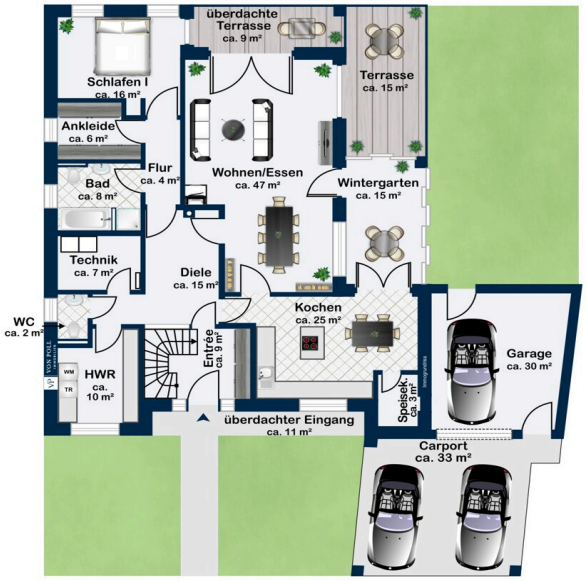
Die Immobilie

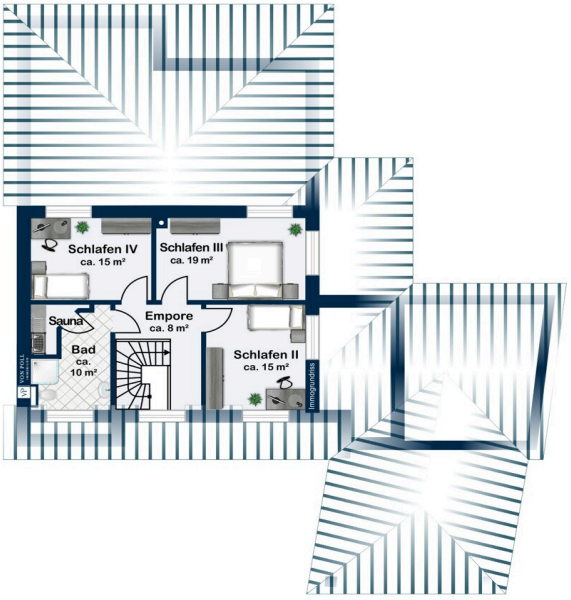




Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

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: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, der keinen Ihrer Wünsche offen lässt.

Auf einer Wohnfläche von rund 240 m² über zwei Etagen präsentiert sich das Haus in einem neuwertigen Zustand. Hochwertigste Materialien, eine durchdachte Architektur und ein feines Gespür für Ästhetik ziehen sich konsequent durch alle Bereiche und verleihen dem Zuhause eine zeitlose Eleganz.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entrèe, das den zentralen Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses bildet. Der geräumige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und schafft mit seinen offenen Übergängen und direkten Zugängen zu den Terrassen eine helle und einladende Atmosphäre. Die großzügige Küche mit angrenzender Speisekammer lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein separater Schlafbereich im Erdgeschoss mit Ankleide und Bad bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene.
Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlaf- oder Aufenthaltsräume, sowie ein zusätzliches Bad mit Sauna - perfekt für Rückzug und Entspannung.
Ein Zuhause, das Offenheit und Privatsphäre auf harmonische Weise vereint.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die moderne Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Klimatisierung, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima garantiert und zugleich energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Der Außenbereich gleicht einer privaten Parkanlage: Weitläufige Grünflächen, liebevoll angelegte Strukturen und ruhige Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch ein Doppelcarport sowie eine Garage, die Komfort und Funktionalität perfekt ergänzen.

Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Ausstattung und Details

+ Neuwertiger Zustand
+ Hochwertige Bauweise
+ Erdwärmepumpe
+ Energieeffizienklasse A+
+ Großes Eigentumsgrundstück
+ Feldrandlage
+ Vier Schlafzimmer
+ Zwei Vollbäder
+ Separates Gäste-WC
+ Moderne Einbauküche
+ Klimaanlage
+ Kamin
+ Wintergarten
+ Sauna
+ Terrasse
+ Parkähnlich angelegter Garten
+ Bewässerungsanlage
+ Sicherheitssystem
+ Garage
+ Doppelcarport

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

Objektnummer: 26123068 - 38448 Wolfsburg

Alles zum Standort

Die Bürgerkämpe in Vorsfelde zählt zu den modernen und gefragten Wohnlagen in Wolfsburg. Das Wohngebiet verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überwiegend hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie die gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier ein modernes und zugleich harmonisches Erscheinungsbild.
Besonders geschätzt wird die Kombination aus naturnahem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit der Wolfsburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.
Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Drömling, zu weitläufigen Grünflächen und dem Allerpark und Allersee macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit Anspruch an ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

Objektnummer: 26123068 - 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.

Objektnummer: 26123068 - 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