Wolfsburg / Barnstorf

# REPRÄSENTATIVES WOHNEN MIT CHARAKTER UND POTENTIAL - EINFAMILIENHAUS AUF GROßEM EIGENTUMSGRUNDSTÜCK

*Objektnummer: 26123074*




KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2016 m²

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf


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

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26123074 |
| Wohnfläche | ca. 238 m² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 198.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie

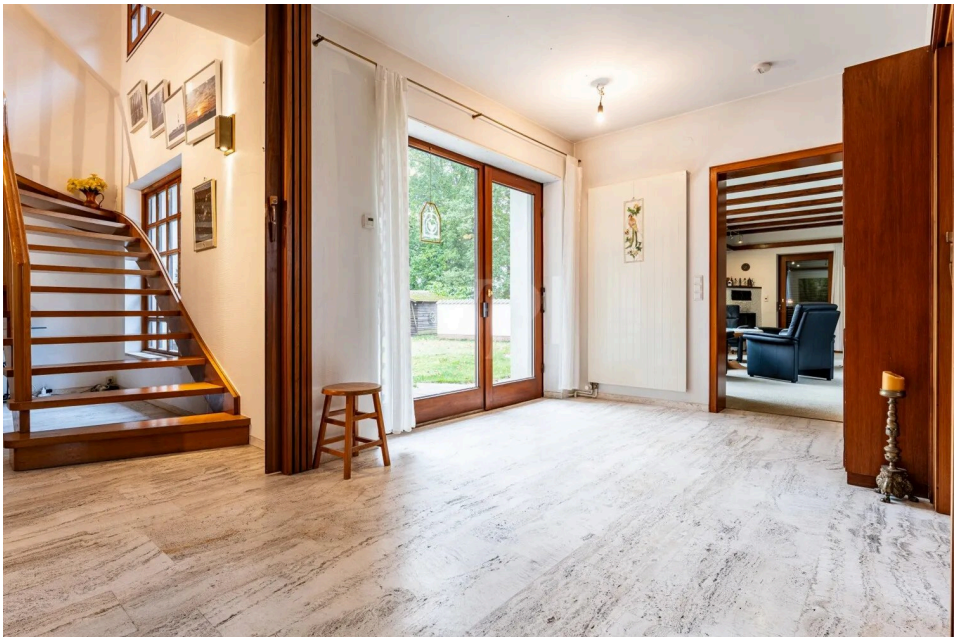




Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

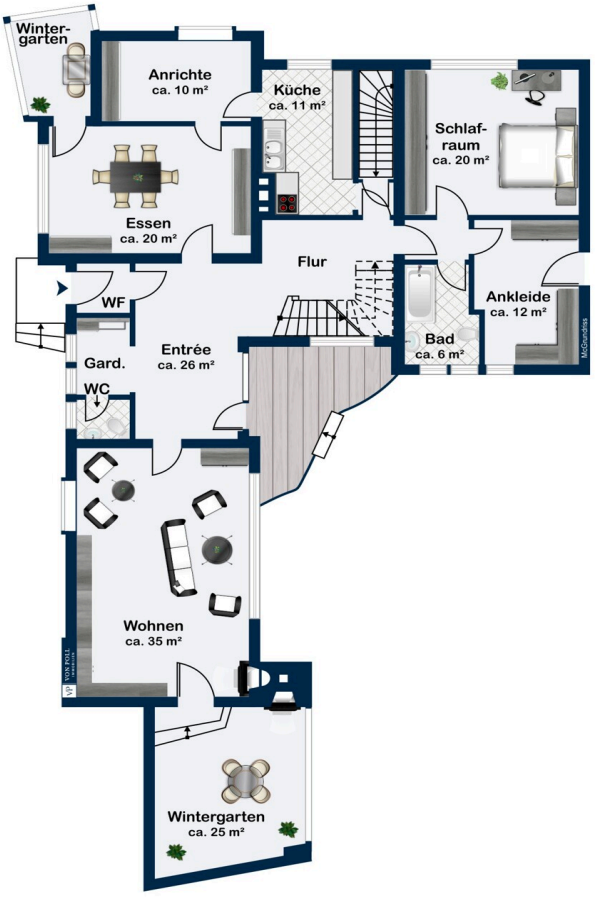
# Die Immobilie

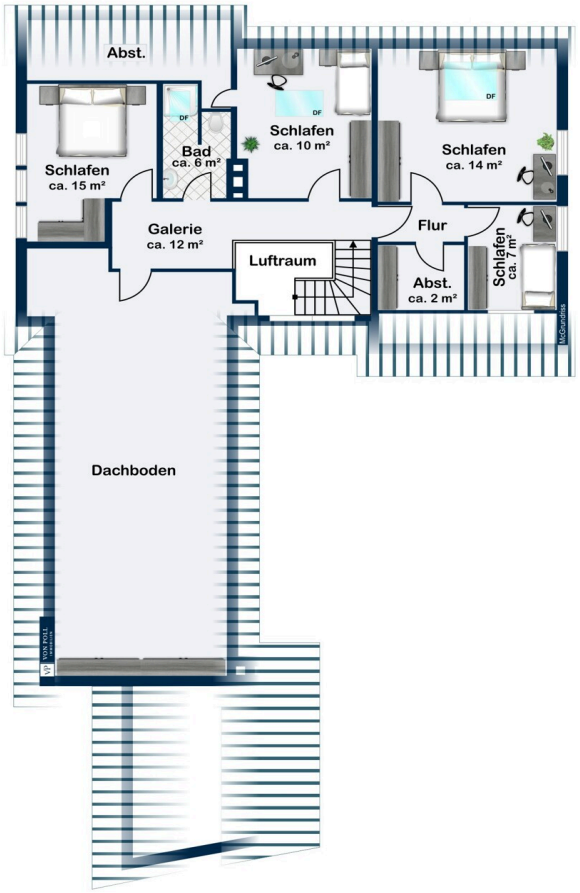


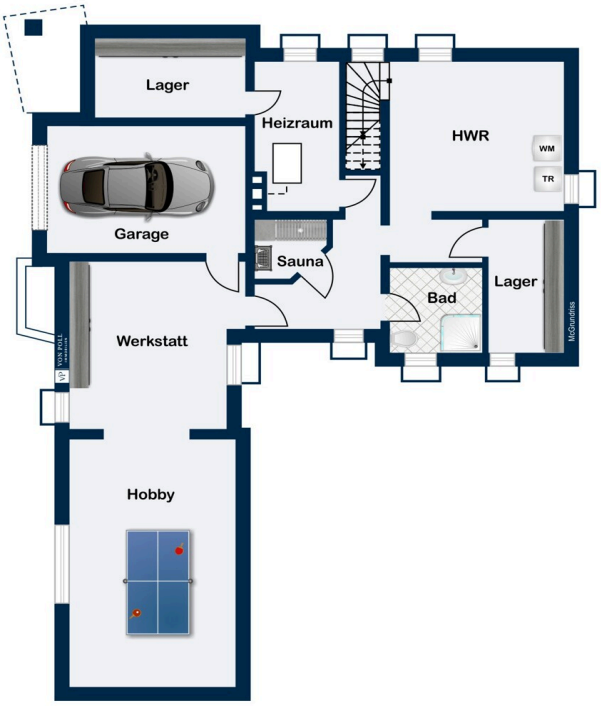


Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Grundrisse




Abst.
Schlafen
ca. 15 m²
Bad
ca. 6 m²
Schlafen
ca. 10 m²
Schlafen
ca. 14 m²
Galerie
ca. 12 m²
Luftraum
Flur
Abst.
ca. 2 m²
Schlafen
ca. 7 m²
Dachboden




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: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Manche Häuser sind schon auf den ersten Blick etwas Besonderes. Dieses außergewöhnliche Wohnhaus aus dem Jahr 1970 gehört zweifellos dazu. Leicht erhöht gegenüber der umliegenden Bebauung gelegen, präsentiert sich die Immobilie mit einer eindrucksvollen Präsenz und einer Architektur, die einen Hauch von herrschaftlicher Eleganz vermittelt. Ein Haus, das schon von außen erkennen lässt, dass bei seiner Errichtung Wert auf Großzügigkeit, Qualität und einen gehobenen Wohnanspruch gelegt wurde.

Auch im Inneren spiegelt sich dieser Anspruch wider. Hochwertige Materialien prägen noch heute den Charakter des Hauses. Was inzwischen in die Jahre gekommen ist, erzählt zugleich von einer Zeit, in der bei Ausstattung und Gestaltung nicht gespart wurde. Gerade diese besondere Substanz und der unverwechselbare Stil verleihen der Immobilie ihren ganz eigenen Charme.

Mit über 230 m² Wohnfläche bietet das Haus ein beeindruckendes Raumangebot und vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Großzügige Wohnbereiche, zwei Wintergärten und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen die Grundlage für ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre. Die beiden Wintergärten erweitern den Wohnkomfort und bieten reizvolle Rückzugsorte zu jeder Jahreszeit. Auf jeder Etage steht ein vollwertiges Badezimmer zur Verfügung, ergänzt durch ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss. Eine eigene Sauna unterstreicht den gehobenen Ausstattungsanspruch und bietet Raum für persönliche Wellnessmomente.

Der Vollkeller eröffnet zusätzliche Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten. Eine Garage komplettiert das Angebot.

Natürlich sind die vergangenen Jahrzehnte an dieser Immobilie nicht spurlos vorübergegangen. Hier und da stehen Modernisierungsmaßnahmen an. Doch liegt gerade hier die besondere Gelegenheit: Ein Haus mit einer Ausstrahlung, die sich nicht einfach neu erschaffen lässt, wartet darauf, in die Gegenwart geführt zu werden.

Eine Immobilie für Menschen mit Weitblick, einem Gespür für das Besondere und dem Wunsch, etwas Einzigartiges zu schaffen. Denn Häuser mit dieser Präsenz, dieser Großzügigkeit und einem solchen Charakter sind heute nur noch selten zu finden.

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Ausstattung und Details

+ Großes Eigentumsgrundstück
+ Bis zu fünf Schlafzimmer
+ Vollkeller
+ Kamin
+ Einbauküche
+ Drei Vollbäder
+ Wintergarten mit Kamin
+ Weiteres Ausbaupotential im Obergeschoss
+ Terrassse
+ Garage
+ Gartenhaus

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

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# Alles zum Standort

Der Wolfsburger Ortsteil Barnstorf verbindet auf besondere Weise ländliche Ruhe, eine gewachsene Dorfgemeinschaft und die Nähe zur Stadt. Mit rund 1.300 Einwohnern präsentiert sich Barnstorf als überschaubarer, familienfreundlicher Wohnort, der insbesondere durch seine grüne Umgebung und seinen dörflichen Charakter überzeugt.

Eingebettet zwischen dem Barnstorfer Wald und dem Hattorfer Holz bietet der Ort einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten in der Natur beginnen praktisch vor der eigenen Haustür. Die umliegenden Wald- und Grünflächen machen Barnstorf zu einem attraktiven Rückzugsort für alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu müssen.

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs erfolgt insbesondere über das nahe gelegene Nordsteimke, wo Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen zur Verfügung stehen. Ergänzende Angebote wie Ärzte, Apotheken, Gastronomie und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten finden sich im weiteren Wolfsburger Stadtgebiet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die umliegenden Straßen sind sowohl die Wolfsburger Innenstadt als auch das Volkswagenwerk und die angrenzenden Stadtteile gut erreichbar. Die Buslinien 215 und 225 verbinden Barnstorf unter anderem mit Nordsteimke und dem Wolfsburger Hauptbahnhof. Auch für Berufspendler bietet die Lage somit interessante Voraussetzungen.

Barnstorf vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Lebensqualität eines naturnahen Dorfes mit den vielfältigen Möglichkeiten der nahe gelegenen Großstadt Wolfsburg. Ein Wohnstandort für Menschen, die Wert auf ein grünes, entspanntes Umfeld legen und gleichzeitig gut angebunden bleiben möchten.

Objektnummer: 26123074 - 38446 Wolfsburg / Barnstorf

# 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