Wolfsburg / Fallersleben

MODERNISIERTER BUNGALOW MIT WOHNKELLER - DIREKT EINZUGSBEREIT

Objektnummer: 26123075



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 322 m²

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Auf einen Blick

Objektnummer	26123075
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1974

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

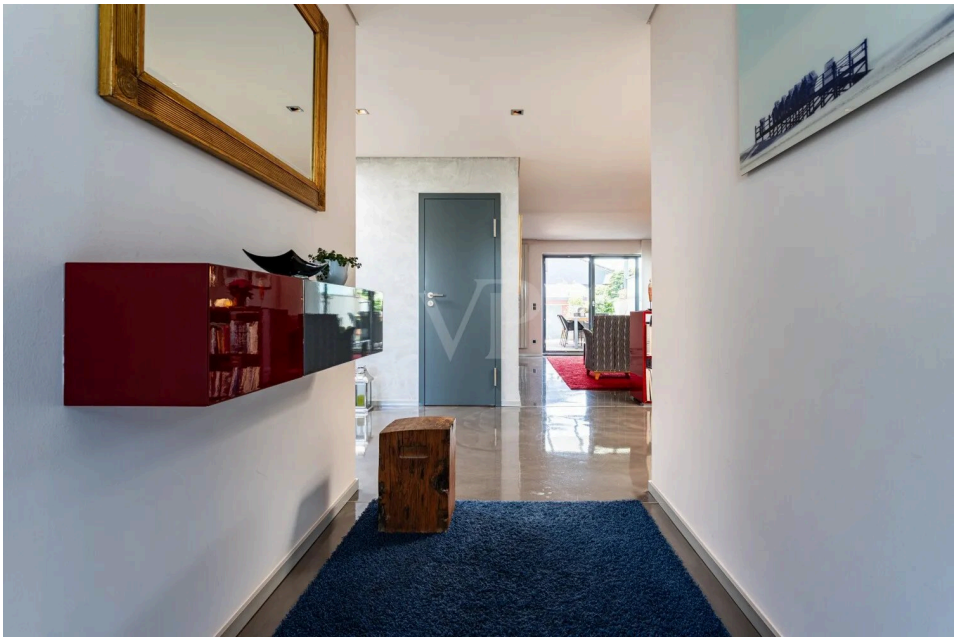
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	132 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

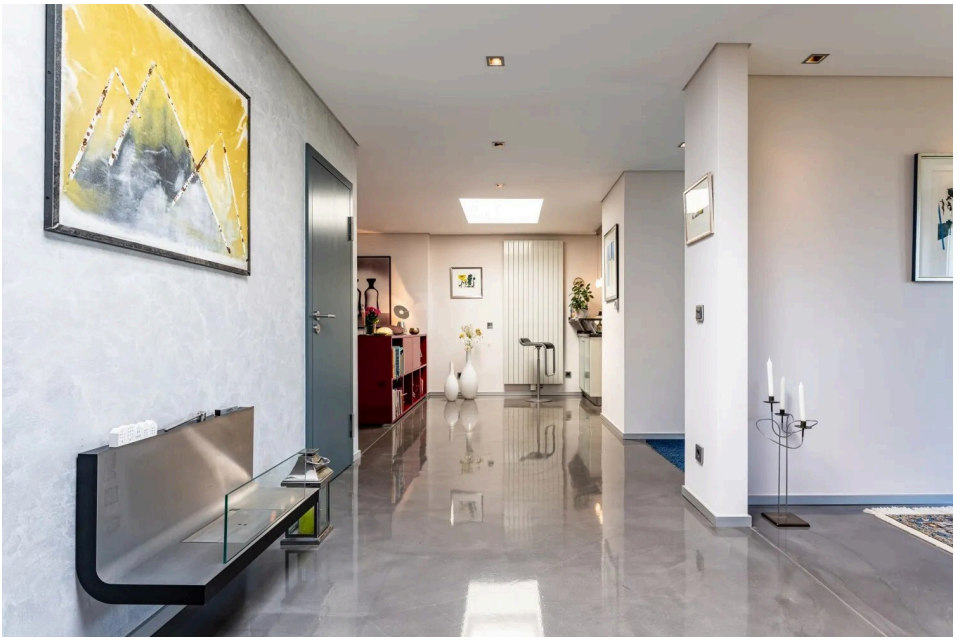
Die Immobilie





Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

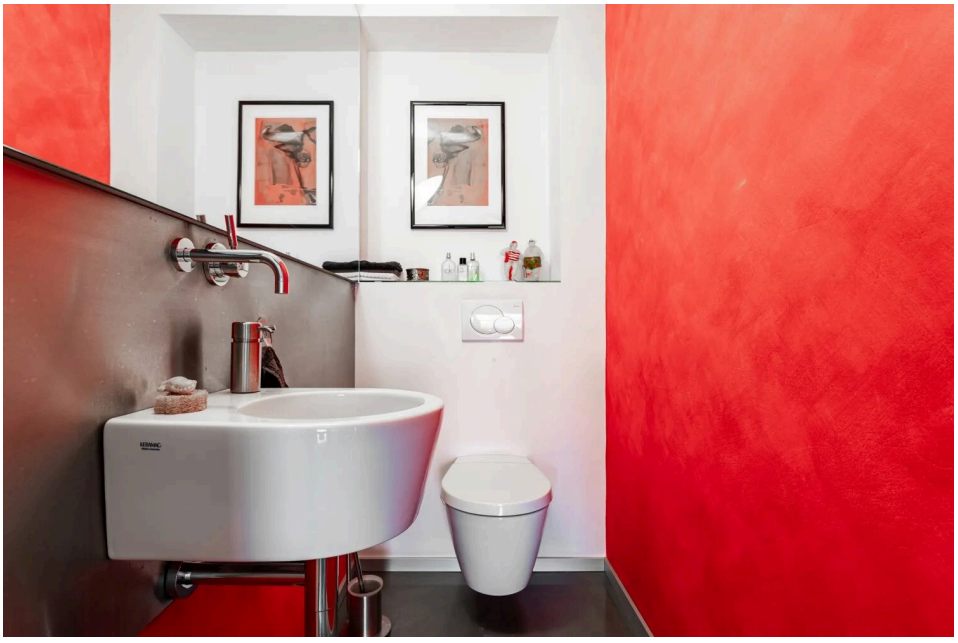




Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

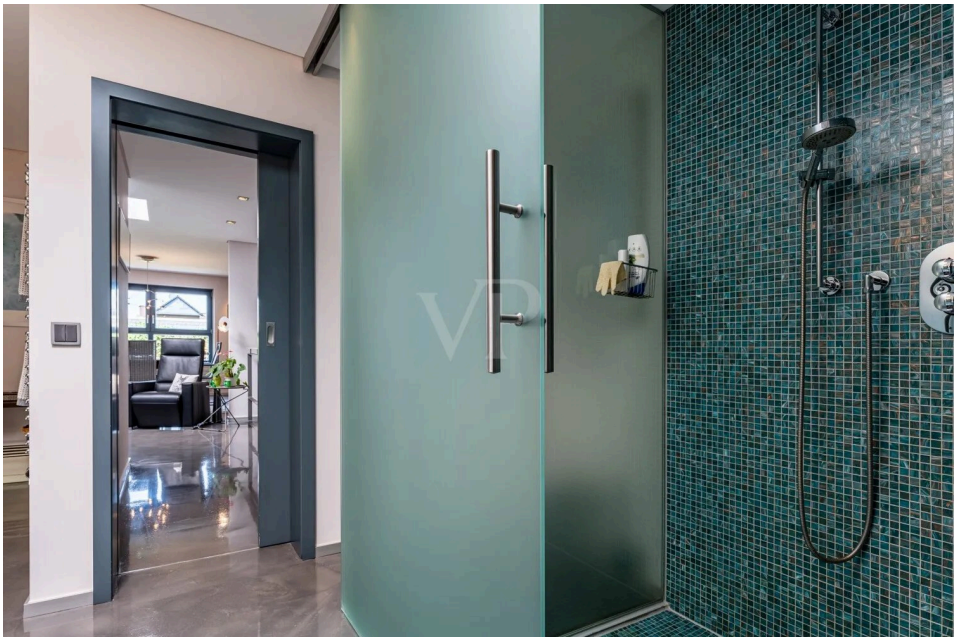
Die Immobilie





Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie

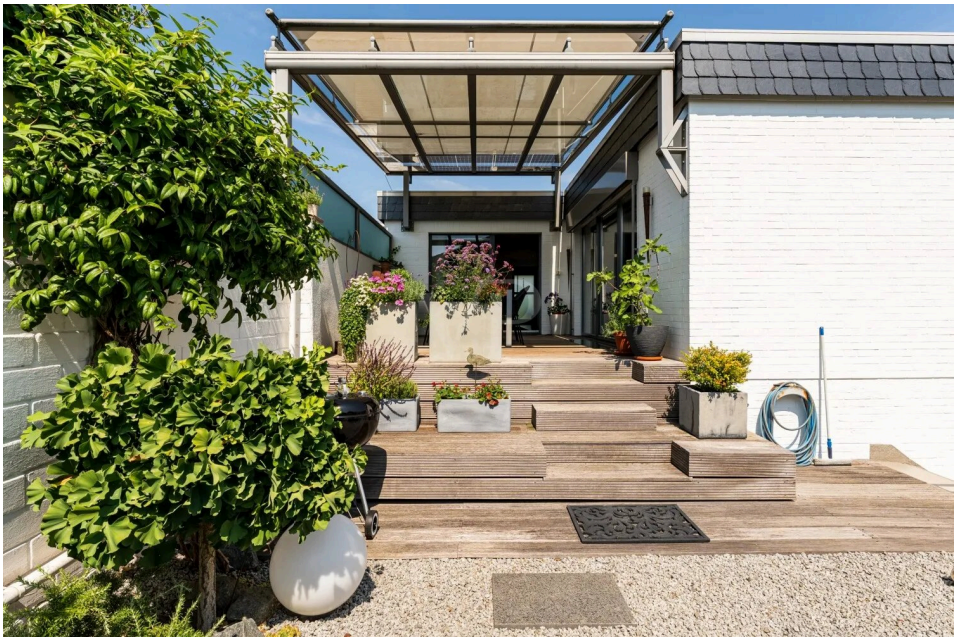




Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie





Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Die Immobilie





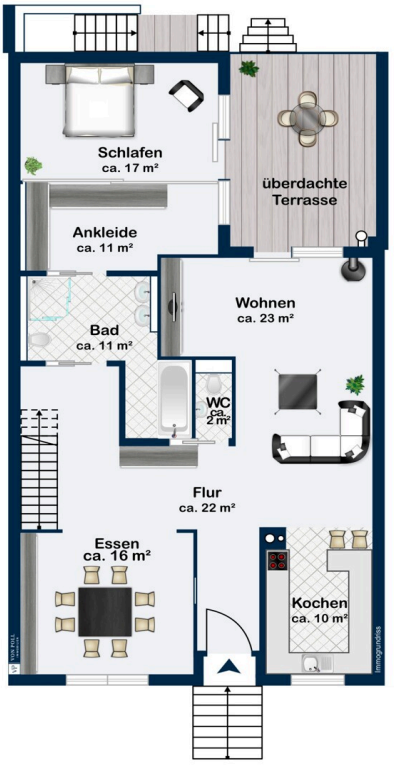
Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

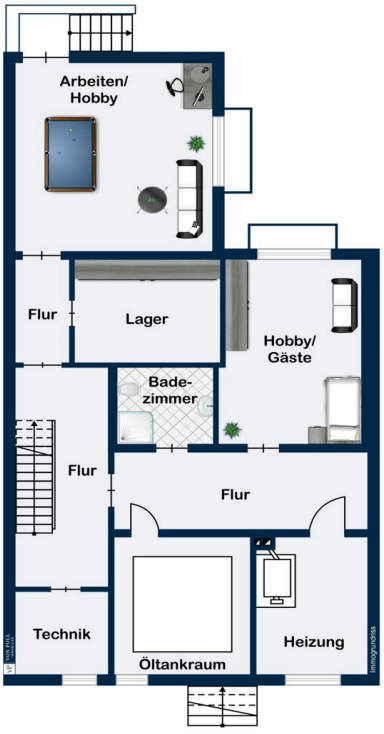
Die Immobilie



Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser hochwertig und stilvoll modernisierte Bungalow in Reihenbauweise vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot.
Auf rund 120 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der viel Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Best Ager bietet.

Das ursprünglich 1975 errichtete Haus wurde 2004 umfassend saniert und modernisiert. Das Ergebnis ist ein zeitloses, hochwertiges Zuhause mit stilvollem Ambiente und einer angenehmen Wohnatmosphäre.
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten - ein Ort zum Entspannen und Verweilen.
Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch an den Wohnbereich an.

Ein besonderes Highlight ist der Vollkeller, der weit über klassische Nutzflächen hinausgeht. Große Teile des Untergeschosses verfügen über Wohnraumqualität und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Hobby- oder Jugendbereich, Homeoffice, Fitnessraum oder für Ihre Gäste.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine separate Garage, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bietet.

Ein stilvolles Zuhause mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Ideal für alle, die ein gepflegtes, modernes Eigenheim mit dem gewissen Etwas suchen.

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Ausstattung und Details

+ Eigentumsgrundstück
+ Bungalow, modernisiert
+ Beheizter Vollkeller, z.T. Wohnraumqualität
+ Oberlichter
+ Einbauküche
+ Vollbad mit Badewanne und Dusche
+ Duschbad im Souterrain
+ Gäste-WC
+ Raffstores
+ Überdachte Terrasse
+ Glasfaser
+ Gartenhaus
+ Garage
... u.v.m. ...

Modernisierungen

+ 2026 Gartengestaltung
+ 2025 Dach Garage
+ 2023 PV-Anlage, inkl. 5 kWh Speicher
+ 2016 Erneuerung Kellertreppe
+ 2007 Terrassenüberdachung
+ 2004 Umfassende Modernisierung:

Raumaufteilung
Estrich
Fenster und Türen
Bäder
Dach, inklusive Dachdämmung
Elektrik
Heizung, inklusive Leitungen
Heizkörper
Einbauküche
Innentüren
Außentreppe

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im "Malerviertel" im beliebten Wolfsburger Ortsteil Fallersleben - einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.
Der historische Stadtteil verbindet den Charme einer gewachsenen Altstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus lädt die historische Fallersleber Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Fachgeschäften zum Bummeln und Verweilen ein.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an die A39 sowie an die Bundesstraßen in Richtung Braunschweig, Gifhorn und Hannover.
Auch der Bahnhof Fallersleben bietet regelmäßige Zugverbindungen und ermöglicht eine komfortable Anreise in die Wolfsburger Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Das Volkswagen-Werk und weitere große Arbeitgeber sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Die Nähe zum Schloss Fallersleben, den weitläufigen Parkanlagen und den Naherholungsgebieten macht den Stadtteil besonders attraktiv.
Ideal für alle, die hohe Wohnqualität in einem gewachsenen Umfeld schätzen.

Objektnummer: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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: 26123075 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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