Wolfsburg

REPRÄSENTATIVES WOHNEN MIT WEITBLICK - EXKLUSIV. GROßZÜGIG. EINZIGARTIG.

Objektnummer: 26123076



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 398 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1150 m²

Objektnummer: 26123076 - 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: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123076
Wohnfläche	ca. 398 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	07.08.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

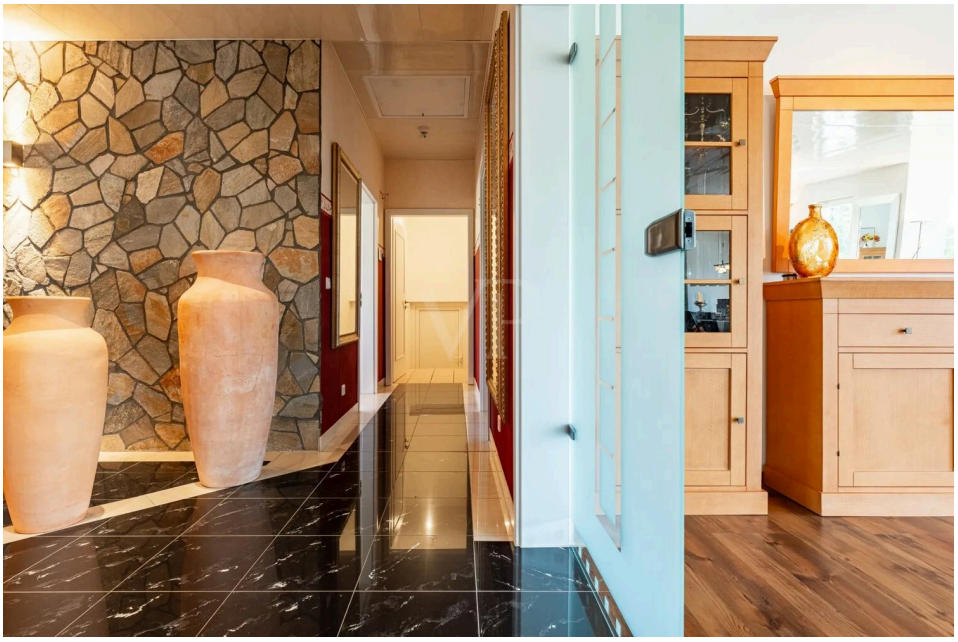
Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

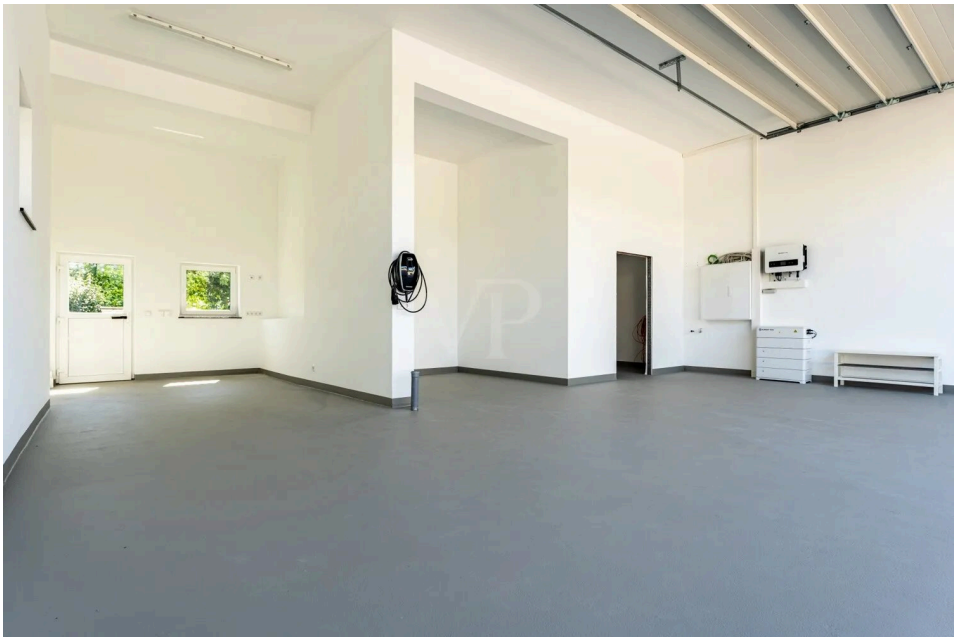
Die Immobilie





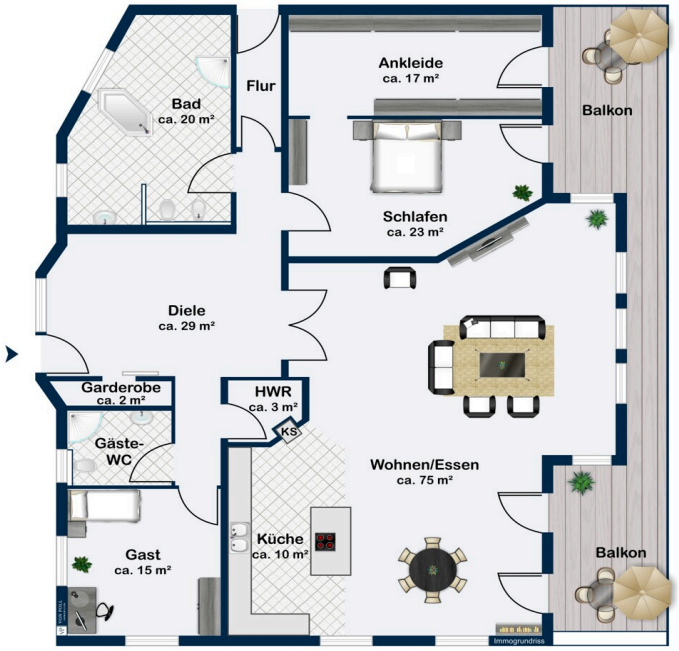
Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

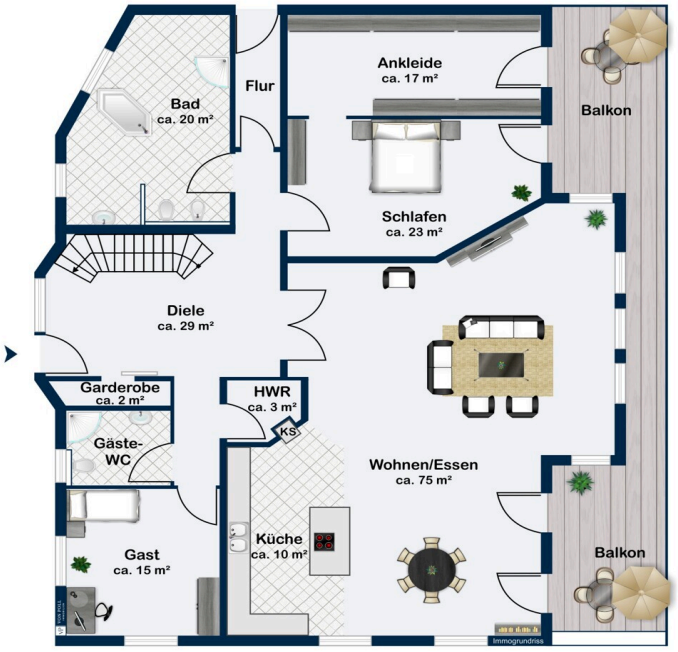
Die Immobilie

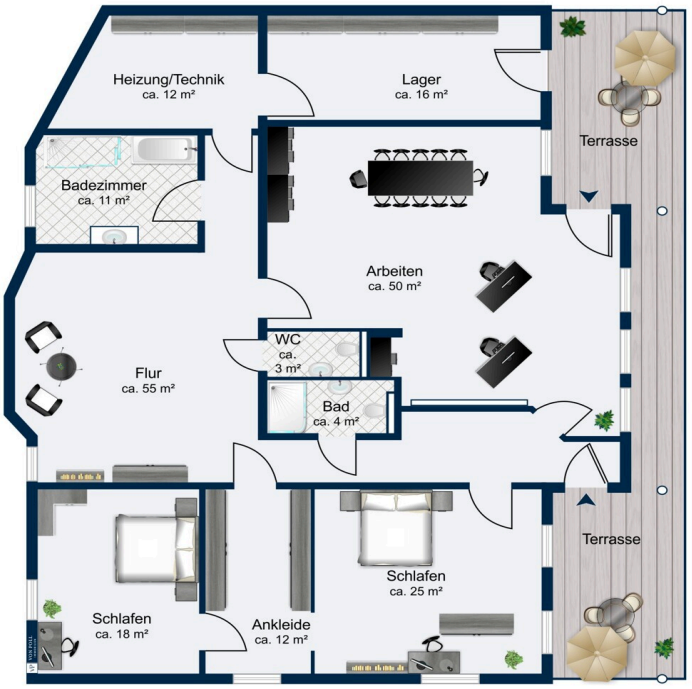


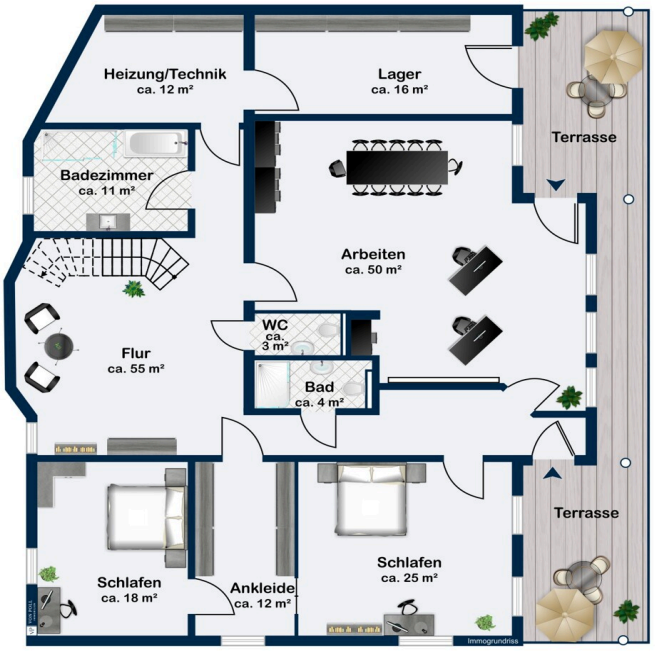
Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

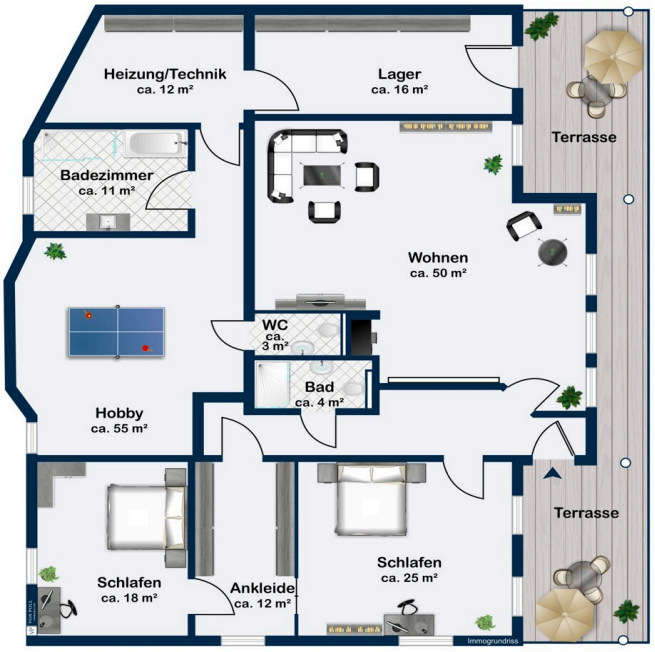
Grundrisse




Bad
ca. 20 m²
Flur
Ankleide
ca. 17 m²
Balkon
Schlafen
ca. 23 m²
Diele
ca. 29 m²
Garderobe
ca. 2 m²
HWR
ca. 3 m²
KS
Gäste-
WC
Wohnen/Essen
ca. 75 m²
Küche
ca. 10 m²
Gast
ca. 15 m²
Balkon
Immogrundriss


Heizung/Technik
ca. 12 m²
Lager
ca. 16 m²
Terrasse
Badezimmer
ca. 11 m²
Arbeiten
ca. 50 m²
WC
ca.
3 m²
Flur
ca. 55 m²
Bad
ca. 4 m²
Terrasse
Schlafen
ca. 25 m²
Schlafen
ca. 18 m²
Ankleide
ca. 12 m²


Heizung/Technik
ca. 12 m²
Lager
ca. 16 m²
Terrasse
Badezimmer
ca. 11 m²
Arbeiten
ca. 50 m²
WC
ca.
3 m²
Flur
ca. 55 m²
Bad
ca. 4 m²
Terrasse
Schlafen
ca. 18 m²
Ankleide
ca. 12 m²
Schlafen
ca. 25 m²
Immogrundriss



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: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Es gibt Häuser, die geben vor, wie man in ihnen leben soll. Und es gibt Häuser wie dieses - großzügig, wertig, technisch auf dem neusten Stand und offen für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe.

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 2005 wurde bereits weitgehend fachmännisch und mit viel Liebe und Sachverstand modernisiert und liegt in wunderschöner Feldrandlage auf einem 1.150 m² großen Eigentumsgrundstück. Viel Platz, ein freier Blick ins Grüne und rund 400 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen schaffen hier Möglichkeiten, die weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgehen.

Schon die Dimensionen sind beeindruckend: Der großzügige Bereich im Erdgeschoss umfasst rund 200 m² und bietet viel Raum für gemeinsames Familienleben, Rückzug und persönliche Wohnideen. Hinzu kommen weitere rund 200 m² Wohn- und Nutzfläche im Souterrain, die erst 2026 umfassend modernisiert wurden.
Doch das Besondere an diesem Haus sind nicht allein seine Quadratmeter. Zum einen ist es die hochwertige Bauweise und technische Finesse: u.a. Erdwärme, Energieklasse A+, Photovoltaikanlage mit Speicher, Smart-Home und KNX-Gebäudeautomation.
Zum anderen ist es die Freiheit, daraus genau das Zuhause zu machen, das zum eigenen Leben passt.

Vielleicht möchten Sie oben großzügig mit Ihrer Familie wohnen und im Souterrain endlich den Platz schaffen, der im Alltag häufig fehlt: ein eigenes Büro, Räume für die Selbstständigkeit oder das Gewerbe, Fitness, Musik, Gäste oder ein Hobby, das etwas mehr Raum benötigt. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach - und trotzdem klar voneinander getrennt.
Vielleicht verändert sich das Familienleben aber auch mit den Jahren. Die Kinder werden erwachsen und wünschen sich mehr Eigenständigkeit, sollen aber noch nicht ganz ausziehen. Im Souterrain kann ein eigener Lebensbereich für die nächste Generation entstehen - mit Privatsphäre und dennoch nur wenige Schritte von der Familie entfernt.

Oder die eigenen Eltern sollen näher bei der Familie wohnen. Gemeinsam leben, füreinander da sein und trotzdem jedem seinen persönlichen Rückzugsort ermöglichen. Auch dafür bietet dieses Haus hervorragende Voraussetzungen.

Dank separater Eingänge können sogar komplett eigenständige Bereiche entstehen. Selbst eine Teilungserklärung liegt bereits vor. Somit eignet sich die Immobilie

hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder andere individuelle Wohnkonzepte.

Ein Haus, das nicht nur für die aktuelle Lebenssituation gedacht ist, sondern sich auch an das anpassen kann, was morgen kommt.

Außerhalb des Hauses setzt sich die Großzügigkeit fort. Das 1.150 m² große sehr gepflegte Grundstück in Feldrandlage vermittelt ein wunderbares Gefühl von Weite und Freiheit. Hier ist Platz zum Ankommen, Durchatmen und Genießen...fernab vom Gefühl enger Grundstücke und dichter Bebauung.
Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich große Garage für bis zu drei Fahrzeuge. Selbst ein Wohnmobil findet aufgrund der entsprechenden Höhe Platz. Ob Autos, Motorräder, Fahrräder, Wohnmobil oder zusätzlicher Stauraum: auch hier wurde großzügig gedacht.

Ein Haus für Menschen, die Platz nicht nur als Luxus, sondern als Freiheit verstehen. Für Menschen, die Wert auf ein zukunftssicheres Zuhause legen: technisch auf dem neusten Stand, höchst energieeffizient und wertbeständig in begehrter Feldrandlage. Für Familien, mehrere Generationen, Selbstständige, Individualisten oder einfach für diejenigen, die sich heute noch nicht festlegen möchten, wie sie morgen leben möchten und Qualität zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Ausstattung und Details

+ Begehrte Wohnlage
+ Hochwertige Bauweise
+ Modernisiert
+ Erdwärmepumpe
+ Energieeffizienzklasse A+
+ Großes Eigentumsgrundstück
+ Feldrandlage
+ 2 Wohneinheiten möglich, Teilungserklärung liegt vor
+ Fußbodenheizung, inkl. Kühlungsfunktion
+ Kontrollierte Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
+ Smart-Home-Technik
+ KNX- Gebäudeautomationssystem
+ Elektrische Außenjalousien
+ Bis zu fünf Schlafzimmer
+ Drei Vollbäder
+ Separate WC
+ Einbauküche
+ Mehrere Terrassen
+ Photovoltaikanlage, inkl. Speicher
+ Parkähnlich angelegter Garten
+ Sicherheitssystem
+ Garage für bis zu drei Fahrzeuge, Höhe 3,50m

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

Modernisierungen:

+ 2026 Fassadenanstrich, Fassadenbeschichtung
+ 2026 Garagentor und Fenster in der Garage
+ 2026 Wechselrichter und Batteriespeicher PV-Anlage
+ 2026 Badezimmer und WC im Souterrain
+ 2026 Estrich, Fußbodenheizung inkl. Heizkreise im Souterrain
+ 2026 Umfangreiche Malerarbeiten im Souterrain
+ 2025 Erneuerung der Dämmung oberste Geschossdecke
+ 2025 Erneuerung Dachstuhl Garage, inkl. Dämmung und Tondachziegel
+ 2025 KNX Gebäudeautomation
+ 2024 Heizungsanlage
+ 2023 Photovoltaikanlage, 12,7 kWp und 12 kWh Speicher
+ 2018 Masterbad im Souterrain

Objektnummer: 26123076 - 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: 26123076 - 38448 Wolfsburg

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26123076 - 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