Wolfsburg

ZWEIFAMILIENHAUS MIT RIESIGEM GARTEN - VIEL PLATZ FÜR SIE UND IHRE LIEBEN

Objektnummer: 26123081



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1146 m²

Objektnummer: 26123081 - 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: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123081
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	113.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

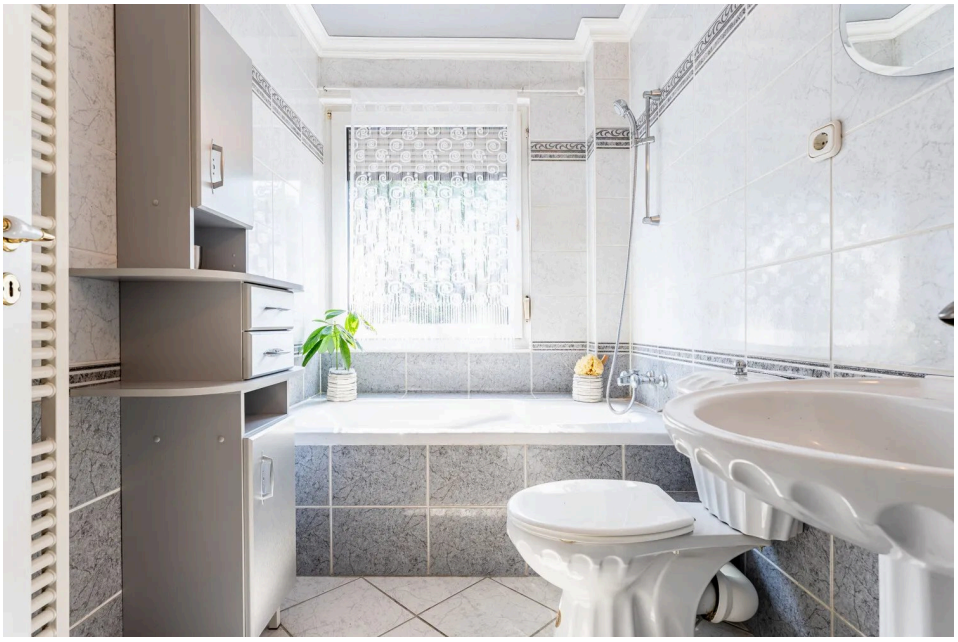
Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Die Immobilie





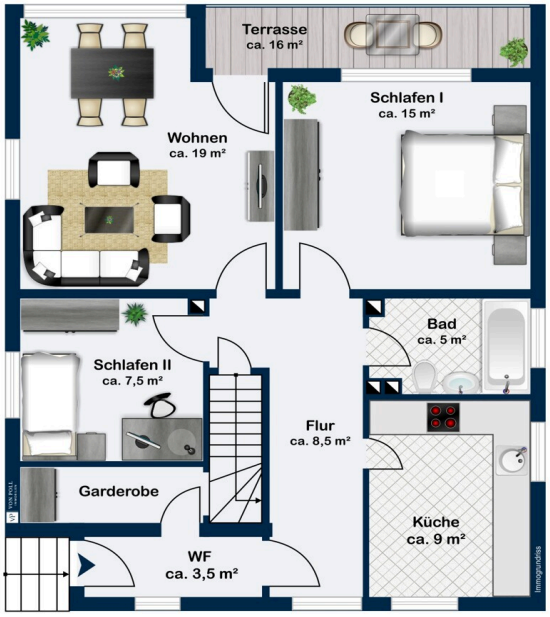
Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

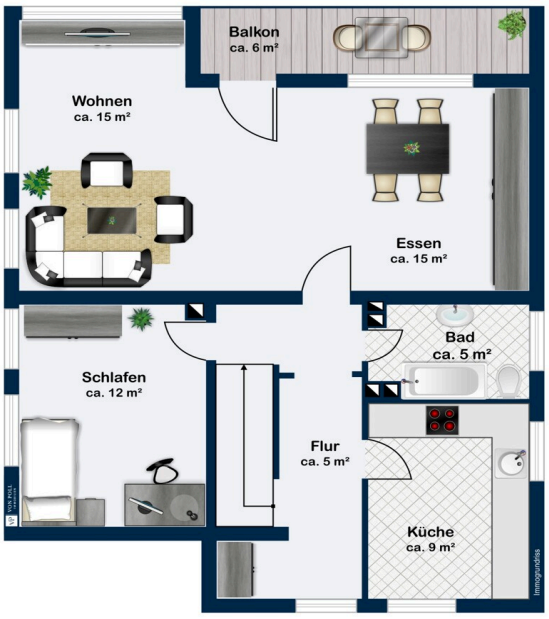
Die Immobilie

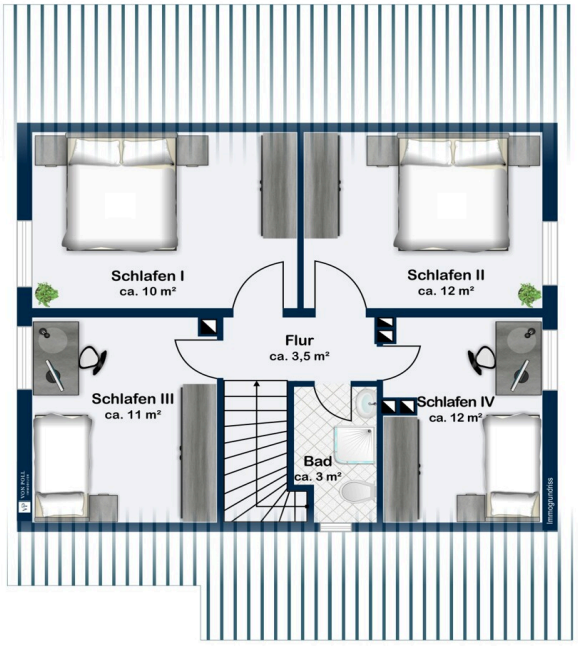


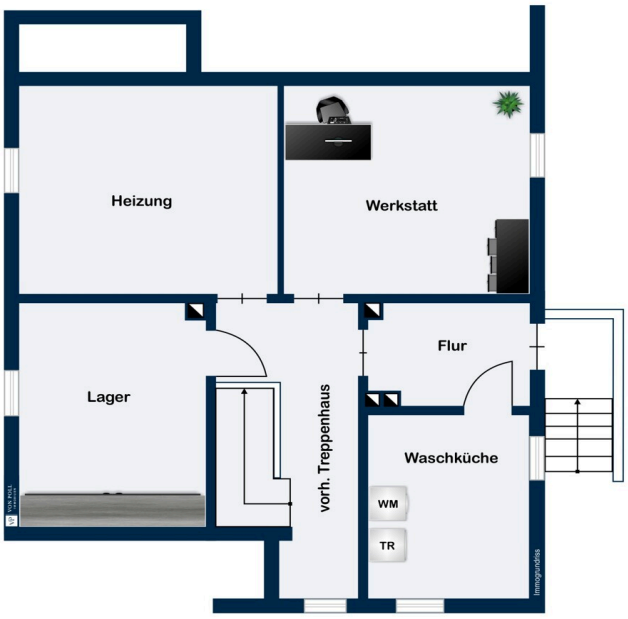
Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Grundrisse




Balkon
ca. 6 m²
Wohnen
ca. 15 m²
Essen
ca. 15 m²
Bad
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 12 m²
Flur
ca. 5 m²
Küche
ca. 9 m²


Schlafen I
ca. 10 m²
Schlafen II
ca. 12 m²
Flur
ca. 3,5 m²
Schlafen III
ca. 11 m²
Schlafen IV
ca. 12 m²
Bad
ca. 3 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: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses massiv gebaute und vielseitig nutzbare Haus aus dem Baujahr 1960 wartet in einer schönen und gewachsenen Wohngegend darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Das Ursprungshaus wurde die letzten Jahrzehnte erweitert und modernisiert.
So dass Ihnen nun über 190m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.
Besonders ist auch die Flexibilität: Durch die geschickte Raumaufteilung lässt sich das Gebäude sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch unkompliziert als Zweifamilienhaus, mit Wohneinheiten von 70m² und 120m², nutzen: ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Auf jeder der drei Etagen befindet sich jeweils ein praktisches Vollbad und im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss sorgt jeweils eine Einbauküche für optimalen Wohnkomfort.

Für ausreichen Stauraum sorgt der geräumige Vollkeller, dessen Räume sich perfekt als Werkstatt, Hobbyraum oder praktischer Abstellraum nutzen lassen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei Stellplätz direkt am Haus.

Ein weiteres Highlight ist das riesige Grundstück mit einer Fläche von 1.100 m² und dem herrlich grünen Garten, der Ihnen Privatsphäre und einen tollen Außenbereich zum Spielen, Feiern und Verweilen bietet.

Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Ausstattung und Details

+ Gewachsene Wohngegend
+ Großes Eigentumsgrundstück
+ Großzügige Wohnaufteilung
+ Zwei separate Wohneinheiten möglich, WE I 70m² und WE II 120m²
+ Helle Wohnräume
+ Drei Vollbäder
+ Zwei Einbauküchen
+ Jalousien
+ Balkon, überdacht
+ Zwei Terrassen mit Markise
+ Abstellraum im Garten
+ Vollkeller, gefliest
+ Garage
+ Stellplatz
+ Starkstromanschluss

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

Objektnummer: 26123081 - 38446 Wolfsburg

Alles zum Standort

Makrolage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen und ruhigen Ortsteil Reislingen, der für seine grüne, naturnahe Umgebung und eine sehr familienfreundliche Wohnatmosphäre bekannt ist.
Die Verkehrslage ist vorallem auf den Individualverkehr ausgerichtet, da man von hier aus über die gut ausgebauten Hauptverkehrsstraßen wie die Landesstraße 290 schnell mit dem Auto ins Wolfsburger Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof oder direkt zu den östlichen Werksgeländen von Volkswagen gelangt.
Auch der Anschluss an das regionale Straßennetz Richtung Helmstedt oder Gifhorn ist unkompliziert, während für den öffentlichen Nahverkehr regelmäßige Busverbindungen zur Verfügung stehen, die den Stadtteil an das städtische Liniennetz anbinden.

Mikrolage

Die direkte Umgebung der Immobilie besticht durch eine exklusive, spürbar ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre im Grünen.
Direkt an das gleichnamige Waldgebiet sowie den idyllischen "Bötzelteich" angrenzend, bietet die unmittelbare Umgebung einen außergewöhnlich hohen Erholungswert. Gleichzeitig befindet sich in direkter Nachbarschaft die lokale Sport- und Mehrzweckhalle samt Sportplatz, was dem Standort ein aktives, familienfreundliches und gewachsenes Flair verleiht.
Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten im Stadtteil gut zu erreichen, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über nahegelegene Buslinien eine unkomplizierte Verbindung in die Wolfsburger Innenstadt sicherstellt.

Objektnummer: 26123081 - 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.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.

Objektnummer: 26123081 - 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