Wolfsburg / Mörse

ARCHITEKTENHAUS IN MÖRSE - MIT GARAGE, GROßEM GARTEN UND KELLER

Objektnummer: 26123083



KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1165 m²

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

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

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Auf einen Blick

Objektnummer	26123083
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977

Kaufpreis	348.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	115.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

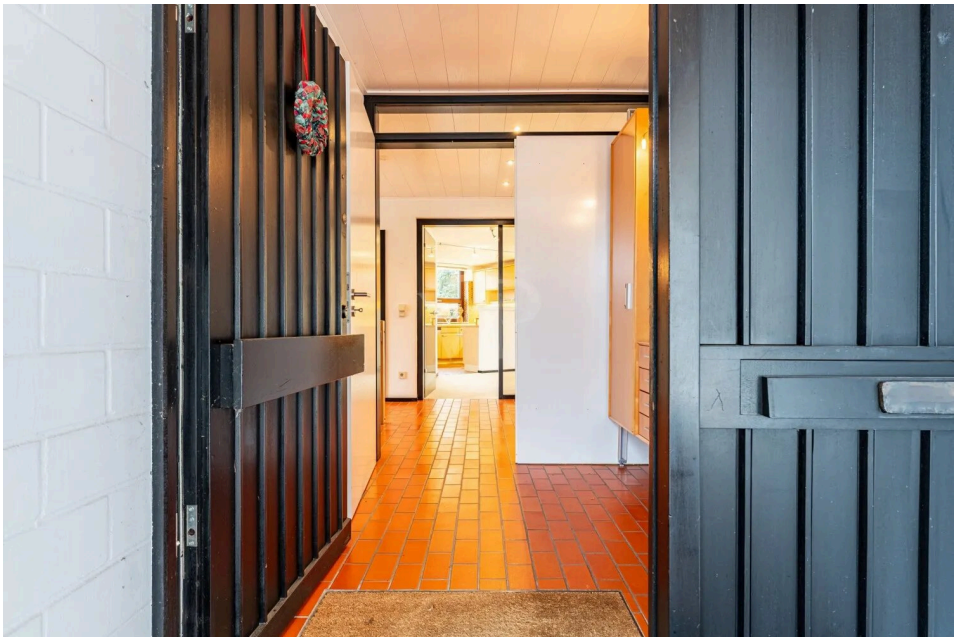
Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie

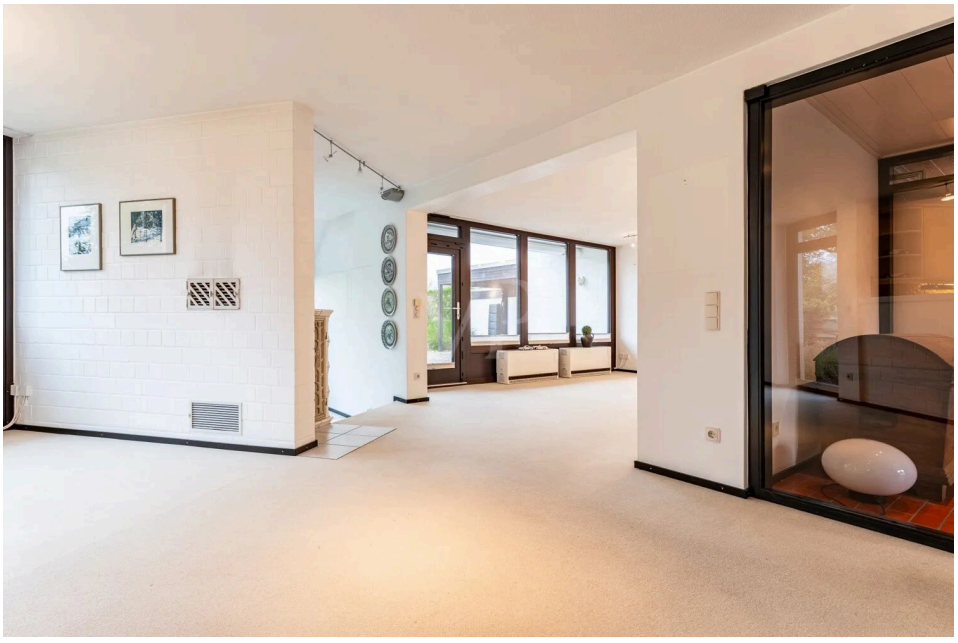




Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

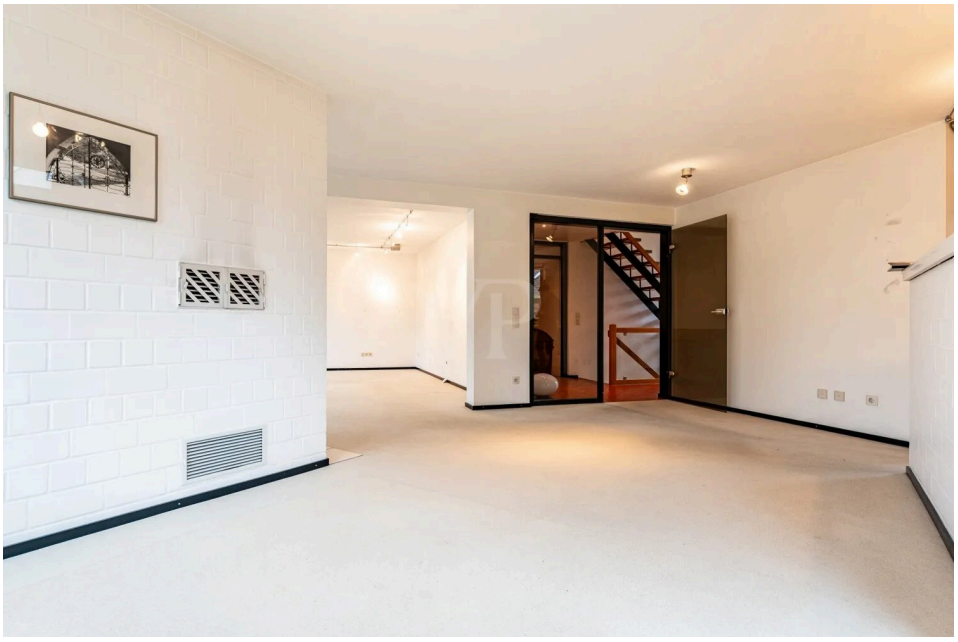
Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Die Immobilie





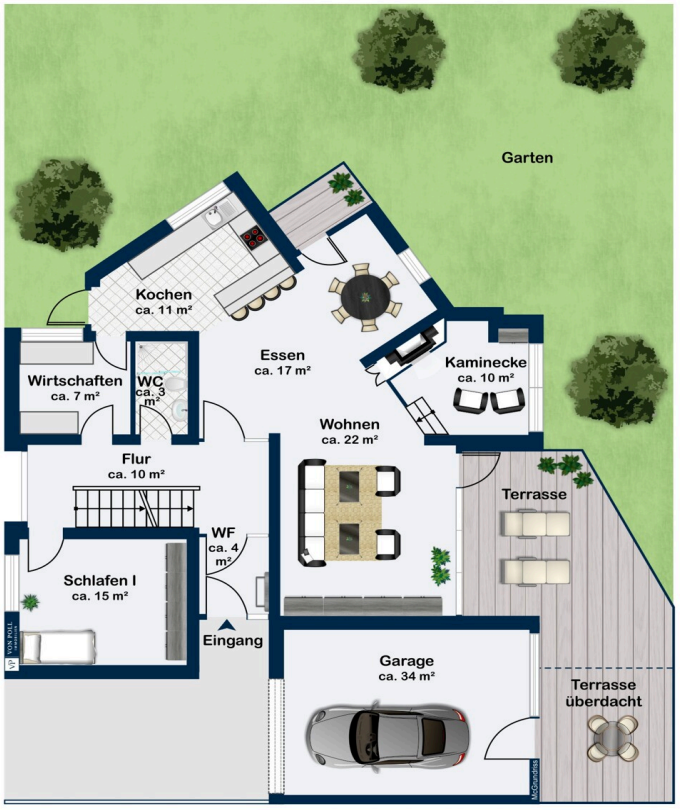
Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

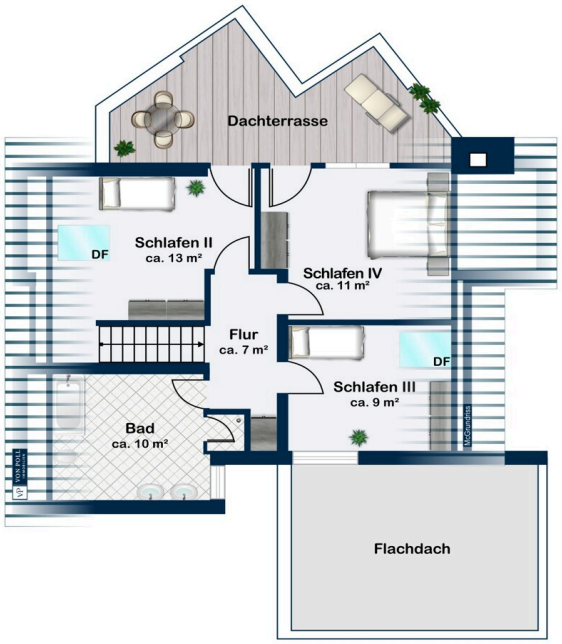
Die Immobilie

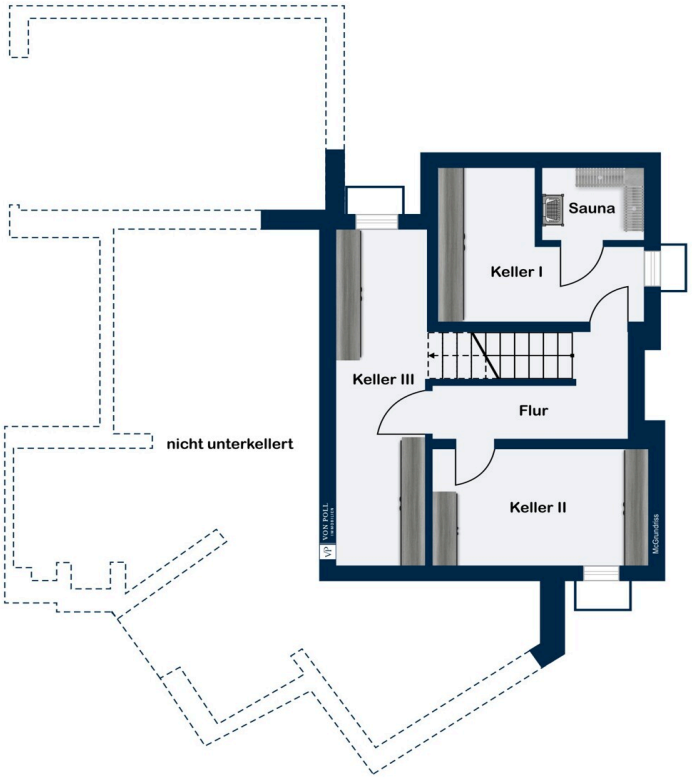


Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Grundrisse




Dachterrasse
Schlafen II
ca. 13 m²
DF
Schlafen IV
ca. 11 m²
Flur
ca. 7 m²
DF
Schlafen III
ca. 9 m²
Bad
ca. 10 m²
Flachdach



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: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Besondere Architektur, großzügige Gestaltungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente mit individuellem Charakter: dieses massiv gebaute Architektenhaus aus dem Jahr 1977 bietet beste Voraussetzungen, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Schon auf den ersten Blick hebt sich die Immobilie mit ihrer eigenständigen Architektur von klassischen Einfamilienhäusern ab. Die massive Bauweise, die individuelle Gestaltung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Im Inneren erwartet Sie auf rund 150 m² über zwei Ebenen ein Zuhause mit einer behaglichen Wohnatmosphäre und viel Raum für persönliche Ideen. Ein Kamin sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für gemütliche Stunden und bildet einen schönen Mittelpunkt für das Familienleben.
Auch Entspannung und Erholung kommen hier nicht zu kurz: Die hauseigene Sauna bietet die Möglichkeit, sich eine persönliche Wellnessoase zu schaffen und den Alltag in den eigenen vier Wänden hinter sich zu lassen.
Besonders reizvoll sind die verschiedenen Möglichkeiten, Zeit im Freien zu genießen. Eine großzügige Dachterrasse sowie eine Terrasse im Garten bieten attraktive Rückzugsorte und schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus ist unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutzflächen sowie vielseitige Abstell- und Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garage ergänzt das Raumangebot und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus.

Auch hinsichtlich des Grundstücks stehen verschiedene Möglichkeiten offen. Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück der Stadt Wolfsburg; der bestehende Vertrag läuft bis zum 22.07.2075. Für den neuen Eigentümer beträgt der jährliche Erbbauzins 3.038 €. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben. Nach unverbindlicher Auskunft der Stadt Wolfsburg beträgt der Kaufpreis bei Eigennutzung 232.710 € und bei Fremdnutzung 273.755 €.

Dieses Architektenhaus ist mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Es ist eine Immobilie mit Persönlichkeit, architektonischer Eigenständigkeit und vielfältigen Möglichkeiten. Eine besondere Gelegenheit für alle, die nicht einfach irgendein Haus suchen, sondern eines mit Charakter und Perspektive.

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Ausstattung und Details

+ Begehrte Wohnlage
+ Großes Grundstück
+ Architektenhaus
+ Bis zu vier Schlafzimmer
+ Einbauküche
+ Kamin
+ Gäste-WC
+ Dachterrasse
+ Keller
+ Sauna, Infrarot
+ Glasfaser
+ Terrasse
+ Garage
+ Wallbox

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

Modernisierungen

+ 2015 Dach, inkl. Dämmung
+ 2013 Fenster, 3-fach-verglast
+ 2013 Nachspeicheröfen
+ 2010 Infrarotsauna

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

Alles zum Standort

Makrolage
Wolfsburg gehört zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Niedersachsens und bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangeboten. Der im Südwesten gelegene Stadtteil Mörse verbindet die Nähe zum städtischen Leben mit einem gewachsenen, ortsteiltypischen Charakter.

Über die A39 besteht Anschluss an die A2 und damit an das überregionale Straßennetz. Auch Braunschweig und die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind auf diesem Weg erreichbar. Der Wolfsburger Hauptbahnhof ermöglicht mit seinen Fernverkehrsverbindungen Reisen unter anderem in Richtung Hannover und Berlin.

Kulturelle Einrichtungen wie das Scharoun Theater, verschiedene Kinos und das phaeno ergänzen das Freizeitangebot. Der Allerpark mit dem Allersee und dem BadeLand bietet zusätzliche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Familienausflüge. Damit vereint der Standort die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt mit wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten.

Mikrolage
Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Wolfsburger Stadtteil Mörse. Das von Wohnbebauung geprägte Umfeld verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten und eine hausärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden. Eine nahe gelegene Bushaltestelle ergänzt die Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

Für Familien bietet Mörse mit Kindertagesstätten, dem Standort der Grundschule Ehmen-Mörse und einem vielseitigen Vereinsleben attraktive Voraussetzungen. Sportangebote sowie die umliegenden Grün- und Freiflächen schaffen Möglichkeiten für Bewegung, Spaziergänge und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und Freizeitangebote stehen im benachbarten Fallersleben sowie im übrigen Wolfsburger Stadtgebiet zur Verfügung.

Objektnummer: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

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: 26123083 - 38442 Wolfsburg / Mörse

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