

Wolfsburg

# Modernes Stadthaus in eleganter Wohnanlage im Herzen von Wolfsburg

Objektnummer: 24035031



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24035031                               |
| Wohnfläche   | ca. 138 m²                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2018                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 450.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Stadthaus                                                                             |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 23.01.2027 | Endenergiebedarf            | 68.60 kWh/m²a |
| Befeuern                   | Fernwärme  | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2013          |

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Stadthaus befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Wolfsburg. Mit einem kleinen Garten hinter dem Haus und einem autofreien Innenhof bietet das Haus sowohl Platz zum Spielen als auch zum Entspannen im Freien. Die Immobilie verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche, einen Hauswirtschaftsraum, drei weitere Zimmer, eine Ankleide und zwei Bäder sowie ein Gäste-WC. Der offene Grundriss und die großen Fenster sorgen für ein helles und einladendes Ambiente. Besonders ins Auge fällt die große Terrasse im Erdgeschoss und die Dachterrasse im Obergeschoss. Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und die hochwertigen Materialien, die für ein stilvolles Ambiente sorgen. Die großzügigen Räume bieten ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne Gäste empfangen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für 20.000,- € dazu zu erwerben. Ein Abstellraum direkt neben dem Haus bietet zusätzlichen Stauraum. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt ist. Eine Hausverwaltung und ein Hausmeister kümmern sich um die Wohnanlage und um die Wünsche der Eigentümer.

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Alles zum Standort

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot. Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt. Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung. Der Allersee, der ein vielfältiges Freizeitangebot bietet, ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Die Wolfsburger Innenstadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen in Richtung Berlin, Hannover, Braunschweig oder Kassel.

Objektnummer: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 68.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24035031 - 38440 Wolfsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Braunschweig  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)