Wolfsburg / Wendschott

Modernes Familienhaus auf Eigentumsgrundstück mit Carport

Property ID: 25123043

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 150 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 470 m²

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

At a glance

Property ID	25123043
Living Space	ca. 150 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	24.06.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	60.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

The property

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

The property

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

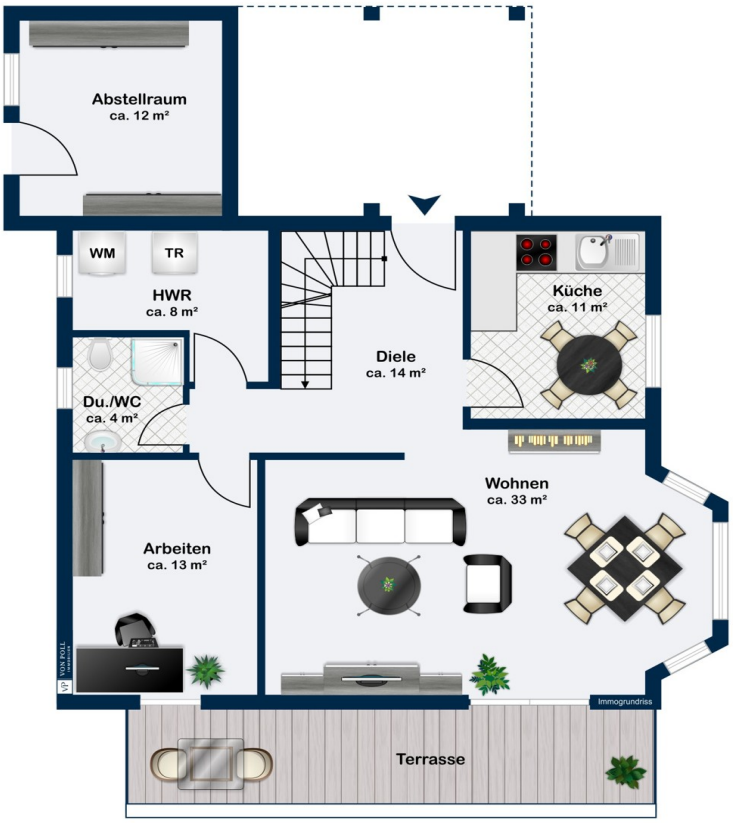
The property

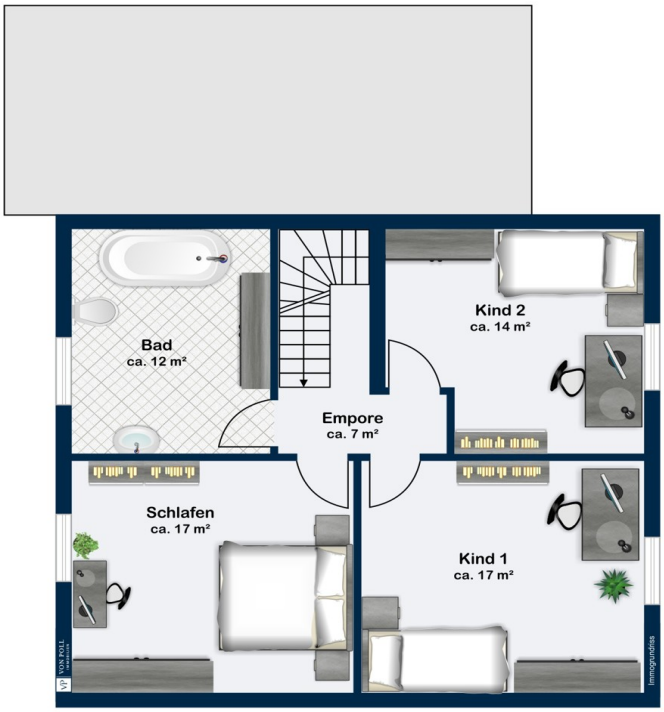
Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

The property

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2004 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 150 m² und befindet sich auf einem ca. 470 m² großen Eigentumsgrundstück. Sie eignet sich ideal für Familien, die nach einem geräumigen und komfortablen Zuhause suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Die Räume sind gut durchdacht und ermöglichen neben Schlaf- und Kinderzimmern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer oder zum Home-Office.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der als zentraler Treffpunkt des Hauses dient. Ein direkter Zugang zur großen Terrasse und zum Garten ermöglicht es, bei schönem Wetter Mahlzeiten im Freien zu genießen oder einfach nur zu entspannen. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Platz für kreative Kochabende. Für Ihr Wohlbefinden ist das Einfamilienhaus im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die gleichmäßige Wärme in allen Räumen gewährleistet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur effizient, sondern zukunftssicher ist .
Das geräumige Badezimmer im Obergeschosse ist modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet; das Badezimmer im Erdgeschoss mit einer Dusche.

Der Außenbereich des Hauses bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder gemütliche Sommerabende. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es für Kinder zum Spielen, für Gartenliebhaber oder Grillabende mit Freunden.

Die Lage des Hauses erlaubt ein angenehmes Wohnen in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und das Naturschutzgebiet Drömling sind in kurzer Entfernung erreichbar. Dieses Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die ein wohliges, modernes und großzügiges Zuhause suchen.

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

Details of amenities

+ Eigentumsgrundstück
+ Große Sonnenterrasse
+ Fußbodenheizung im EG und Badezimmer OG
+ Zwei Vollbäder
+ Aussenrolläden, z.T. elektrisch und mit Zeitschaltuhr
+ Einbauküche
+ Fernwärme
+ Gardena-Pipeline mit mehreren Anschlüssen im Garten
+ Carport
+ Gartengeräteraum

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

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

All about the location

Makrolage:
Wendschott ist mit seinen knapp 3.000 Einwohnern ein Stadtteil der Stadt Wolfsburg. Von Wendschott aus gelangen Sie mit dem Bus oder PKW schon nach ca. 10 Minuten in die Wolfsburger Innenstadt oder ins Volkswagenwerk.

Mikrolage:
Das Grundstück ist idyllisch am Rande Wendschotts gelegen und grenzt unmittelbar an die Wiesen des Naturschutzgebietes „Wendschotter und Vorsfelder Drömling“ an, das als Naherholunsggebiet zu tollen und entspannten Ausflügen einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Busstation, welche die Innenstadt von Wolfsburg im Viertelstundentakt anfährt, sind alle fußläufig erreichbar.

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 60.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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 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.

Property ID: 25123043 - 38448 Wolfsburg / Wendschott

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com