Wolfsburg / Kreuzheide

Top-Lage in Wolfsburg - Exklusiver, modernisierter Bungalow mit Vollkeller und Traumgrundstück

VP azonosító: 25123022

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 786 m^2

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Áttekintés

VP azonosító	25123022
Hasznos lakótér	ca. 178 m²
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 98 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.09.2034
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	247.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

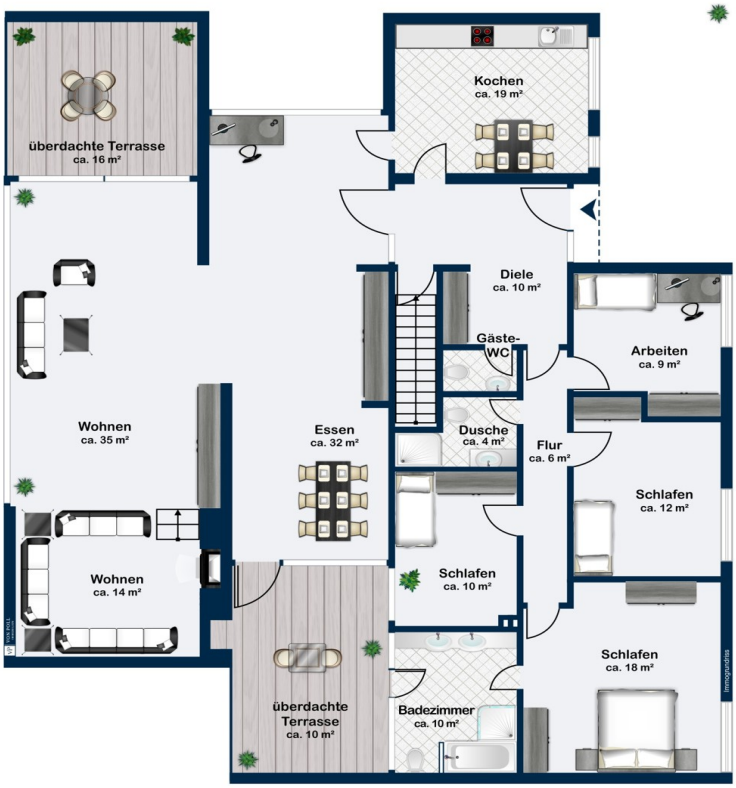
Az ingatlan

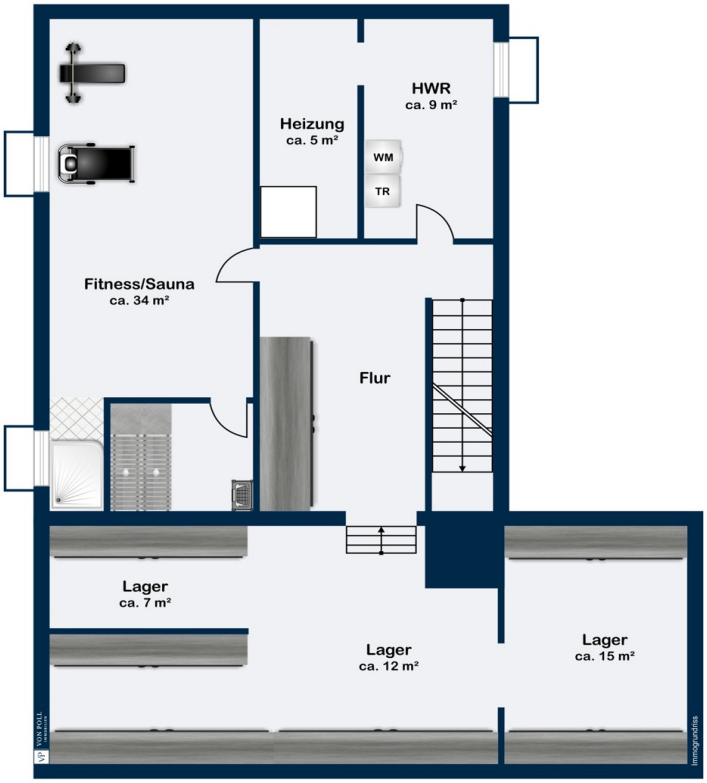
VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az ingatlan

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In bester Lage von Wolfsburg, mit malerischem Ausblick auf den Mühlenteich, erwartet Sie dieser exklusive und modernisierte Bungalow mit ca. 180?m² Wohnfläche auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von 786?m².
Die Kombination aus moderner Architektur, edler Ausstattung und einem traumhaften Garten mit zwei überdachten Terrassen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen auf einer Ebene.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zu beiden Terrassen, einem fließenden Raumkonzept und einem einzigartigen Blick ins Grüne. Große Fensterfronten holen die Natur ins Haus und sorgen zu jeder Tageszeit für eine besondere Atmosphäre. Die Küche ist hochwertig ausgestattet, funktional durchdacht und fügt sich stilvoll in das elegante Gesamtbild ein.

Im privaten Wohnbereich finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer, mit einem en Suite - Badezimmer und Zugang zur Terrasse vor. Zwei weitere Schlaf- und ein Arbeitszimmer, sowie ein weiteres Vollbad mit Oberlicht stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung. Für Ihre Gäste steht ein separates WC im Entreé bereit. Edle Materialien, moderne Stilelemente und ein durchgängiges Design unterstreichen den hochwertigen Charakter dieses Bungalows und machen ihn gleichermaßen repräsentativ wie auch behaglich.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebaute Keller, der nicht nur Stauraum bietet, sondern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Gästequartier oder Hobbybereich.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Aussenkamin und verschiedenen Rückzugsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob Frühstück mit Morgensonne oder Abendessen im Kreise Ihrer Familie, Freunde oder Geschäftsparter. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die gleichzeitig sehr zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Wolfsburger Immobilienmarkt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die das Besondere suchen: stilvolles, barrierearmes Wohnen mit Weitblick – in einer der besten Lagen Wolfsburgs.

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Részletes felszereltség

+ Lage mit Blick auf den Mühlenteich
+ Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
+ Ebenerdiges Wohnen
+ Vier Schlafzimmer
+ Ein Badezimmer en Suite
+ Badezimmer
+ Separates Gäste-WC
+ Einbauküche
+ Oberlichter
+ Fußbodenheizung, teilweise
+ Raffstore-Aussenjalousien
+ Sicherheitssystem
+ Offener Kamin
+ Aussenkamin
+ Zwei überdachte Terrassen
+ Vollkeller
+ Sauna
+ Garage

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

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Minden a helyszínrol

Kreuzheide ist ein ruhiger, naturnaher Stadtteil im Norden von Wolfsburg mit rund 3.000 Einwohnern. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus: Die Wolfsburger Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar, das Volkswagenwerk in nur rund 5 Minuten. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sporteinrichtungen und direktem Zugang zu Naherholungsgebieten. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Mühlenteich, der nur wenige Schritte entfernt liegt und eine hohe Wohnqualität garantiert. Mit seiner Mischung aus Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün zählt Kreuzheide zu den begehrten Wohnlagen Wolfsburgs – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah im Grünen leben möchten.

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 247.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com