

Wolfsburg

BUNGALOW IM DORNRÖSCHENSCHLAF IN MALERISCHER FELDRANDLAGE

Objektnummer: 26123019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 943 m²

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26123019
Wohnfläche	ca. 157 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	106.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

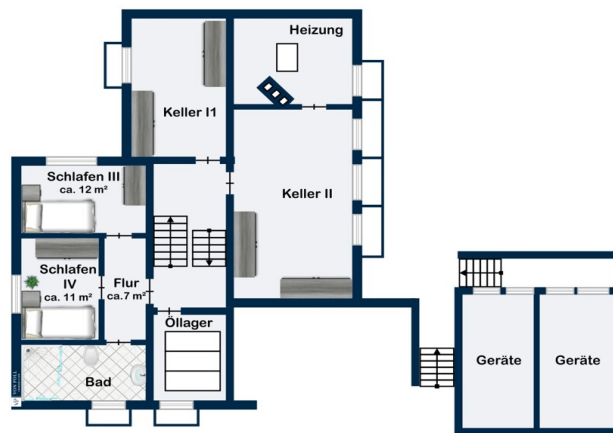
Die Immobilie



Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Grundrisse





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: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das 1978 massiv errichtete Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise vereint großzügiges Wohnen mit besonderer Architektur und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Der Bungalow befindet sich auf einem weitläufigen Eigentumsgrundstück von ca. 943 m² in ruhiger Feldrandlage von Heiligendorf - ideal für alle, die natur- und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von über 150 m² überzeugt die Immobilie durch ihre offene Raumstruktur auf versetzten Ebenen, die ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl schafft.

Insgesamt stehen Ihnen neben bis zu vier Schlafzimmern, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung, wodurch sich das Haus hervorragend für Familien oder auch Mehrgenerationenwohnen eignet.

Der großzügige Wohn - und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Hier steht Ihnen viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien zur Verfügung - mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Das Haus ist unterkellert und verfügt zusätzlich über eine unterkellerte Garage, die somit nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen und das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Ausstattung und Details

- + Split-Level-Bauweise
- + Feldrandlage
- + Helle Wohnräume
- + Großzügige Wohnteilung
- + Zwei Terrassen
- + Einbauküche
- + Hauswirtschaftsraum
- + Keller
- + Garage
- ... u.v.m.

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Alles zum Standort

Makrolage

Heiligendorf mit seinen rund 2.300 Einwohnern verbindet wie kaum ein anderer Ortsteil das Beste aus zwei Welten: die idyllische Ruhe des Hasenwinkels und die direkte Nähe zu den dynamischen Zentren unserer Stadt.

Die Anbindung ist für Wolfsburger ideal. Über die L290 erreichen Sie die Autostadt, das Werk und die City in nur etwa 15 Minuten. Auch die Verbindung zur A39 ist hervorragend, was Heiligendorf besonders für Pendler attraktiv macht.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt vor Ort oder im unmittelbar benachbarten Hattorf.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Wolfsburger Ortsteil Heiligendorf. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken, was für ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Felder, Wiesen und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Joggen oder Radfahren ein.

Objektnummer: 26123019 - 38444 Wolfsburg

Weitere Informationen

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: 26123019 - 38444 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