

Wolfsburg / Ehmén

MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & EINZIGARTIGEM FACHWERK- CHARME IN WOLFSBURG-EHMEN

Objektnummer: 26123034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

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

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehenen

Auf einen Blick

Objektnummer	26123034
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



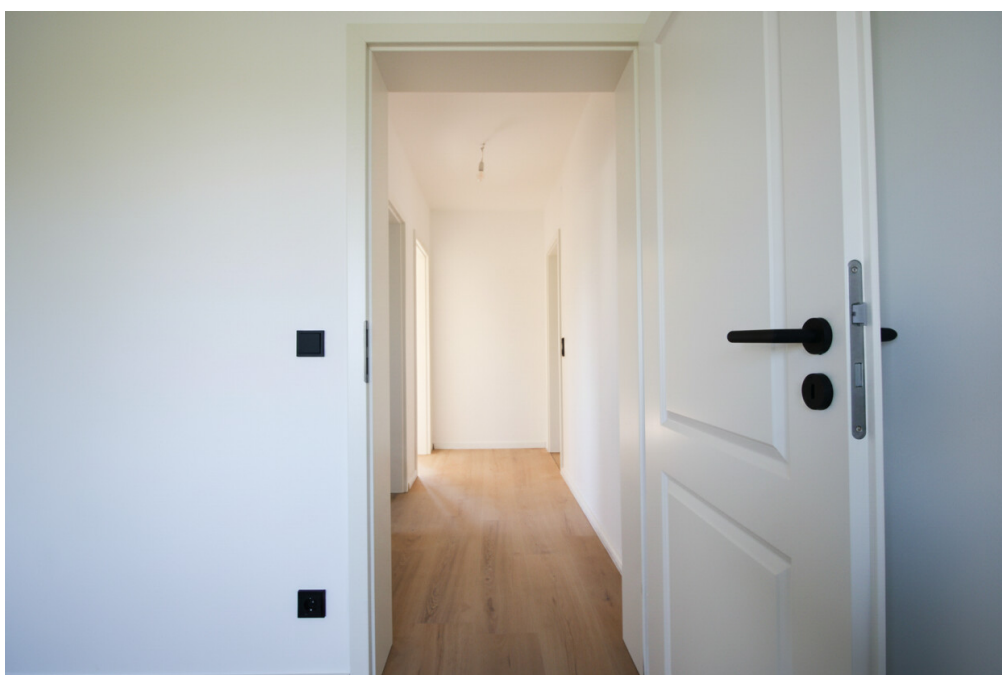
Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



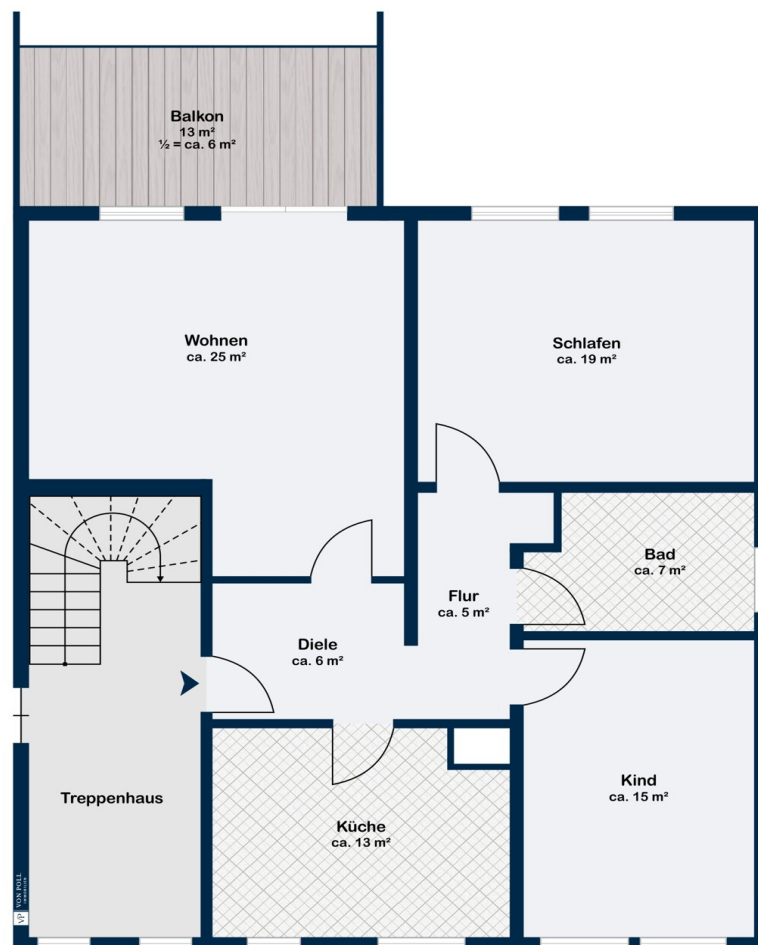
Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Die Immobilie



Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolfsburg-Ehmen!

Diese charmante und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen 6-Parteienhaus und vereint auf besondere Weise modernen Wohnkomfort mit dem einzigartigen Charme eines ehemaligen Fachwerkhauses.

Auf ca. 88 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen und sonnendurchfluteten Räumen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die im Jahr 2026 modernisierte Wohnung präsentiert sich in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, ca. 13 m² große Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das moderne, neu gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige und stilvolle Ausstattung. Die gelungene Verbindung aus modernen Elementen und dem besonderen Charakter des Hauses verleiht der Wohnung ein außergewöhnlich wohnliches Ambiente.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, der auf Wunsch und nach Absprache mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden kann, ideal für zukunftsorientiertes Wohnen.

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Das gepflegte und ruhige Wohnhaus sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 379 € zzgl. Rücklagenzuführung des Hauses.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Diese Wohnung eignet sich selbstverständlich auch für Kapitalanleger. Mit einer zu erwartenden Bruttomietrendite von rund 5 % stellt sie eine Investitionsmöglichkeit dar.

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Ausstattung und Details

- + **Frisch sanierte Wohnung**
- + **Kombination aus modernem Wohnkomfort und charmantem Fachwerkhaus-Charakter**
- + **Sonnendurchflutete Wohnung**
- + **Modernes, neu gestaltetes Badezimmer**
- + **Großzügiger Balkon mit ca. 13m² Fläche**
- + **Ein privater Stellplatz (Wallbox möglich)**
- + **Privates Kellerabteil**
- + **Attraktive Wohnlage in Wolfsburg-Ehmén**
- + **Gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt und A39**
- + **Neue Rauchwarnmelder**

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wolfsburger Stadtteil Ehmén, der insbesondere für seine ruhige Wohnatmosphäre, die gepflegte Umgebung und die gute Infrastruktur geschätzt wird. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Wolfsburger Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile.

Ehmén bietet eine angenehme Wohnqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Felder und Grünflächen laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Wolfsburger Innenstadt sowie das Volkswagen Werk sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A39 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Hannover.

Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie des Wolfsburger Hauptbahnhofs.

Objektnummer: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

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.

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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

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