

Wolfsburg / Ehmén

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

Property ID: 26123034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

- **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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

At a glance

Property ID	26123034
Living Space	ca. 88 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	249.500 EUR
Type	Apartment
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	114.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.02.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

The property



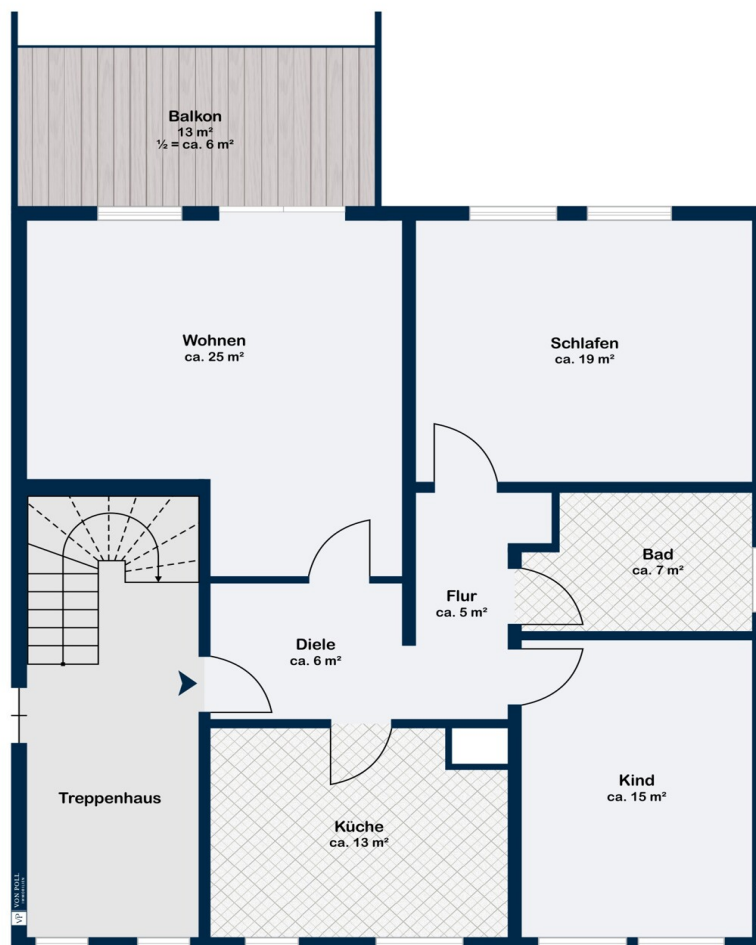
Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

The property



Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

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: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

A first impression

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 Fachwerkhäuses.

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.

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Details of amenities

- + 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

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wolfsburger Stadtteil Ehmen, 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.

Ehmen 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.

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmén

Other information

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.

Property ID: 26123034 - 38442 Wolfsburg / Ehmen

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