

Wolfsburg / Fallersleben

# SELTENE GELEGENHEIT - FAMILIENHAUS IM HERZEN VON FALLERSLEBEN

**CODE DU BIEN: 26123014**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 230 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26123014               |
| Surface habitable      | ca. 160 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 5                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 1985                   |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 398.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

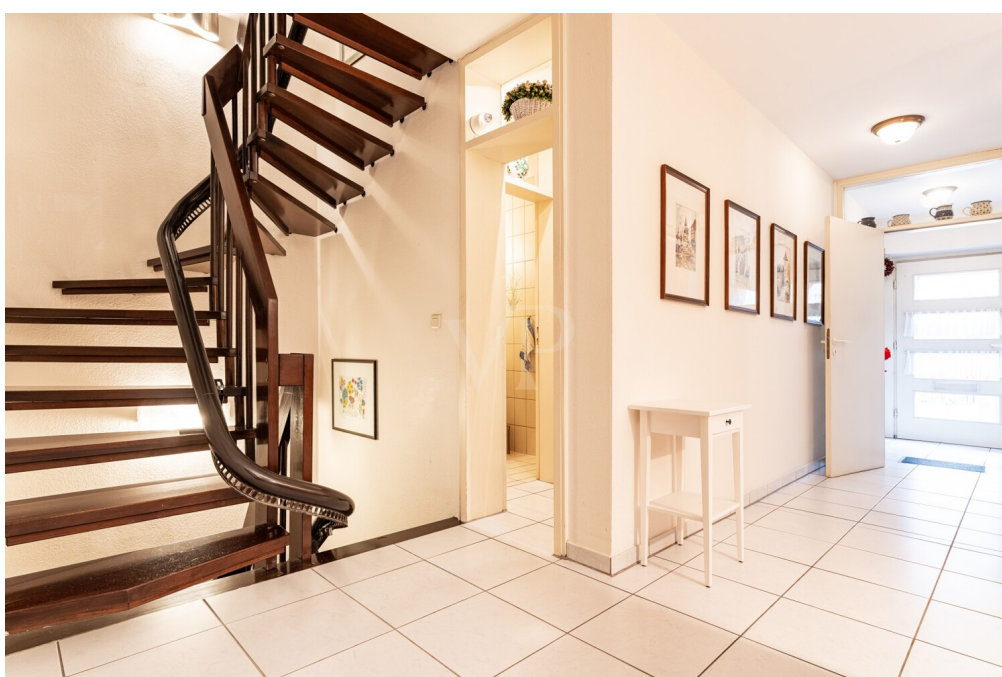
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.05.2036           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 160.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1985                      |

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



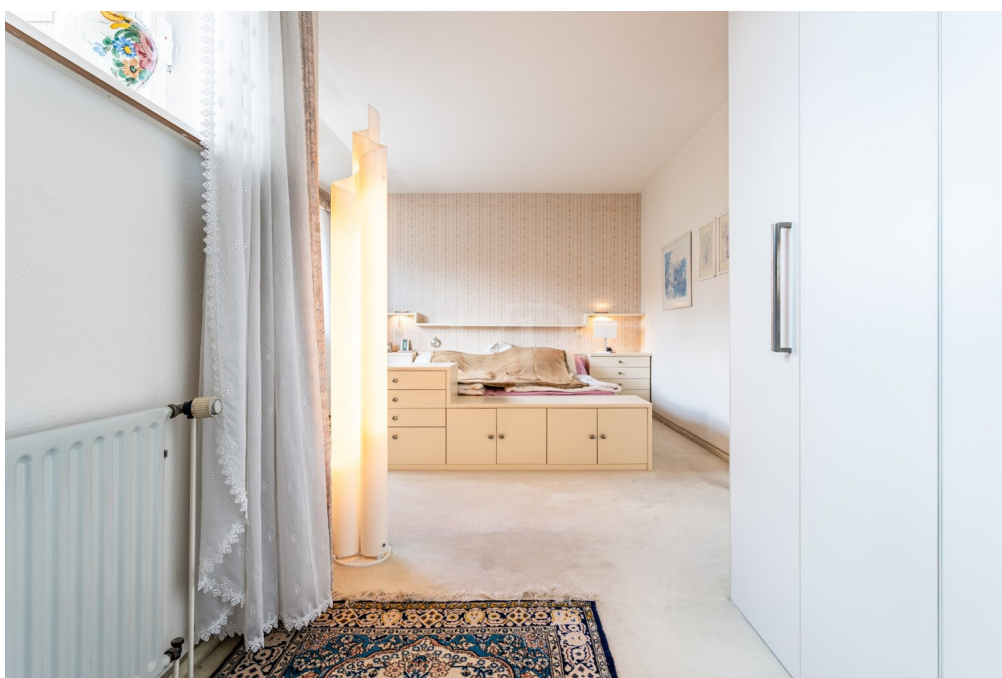
**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La propriété



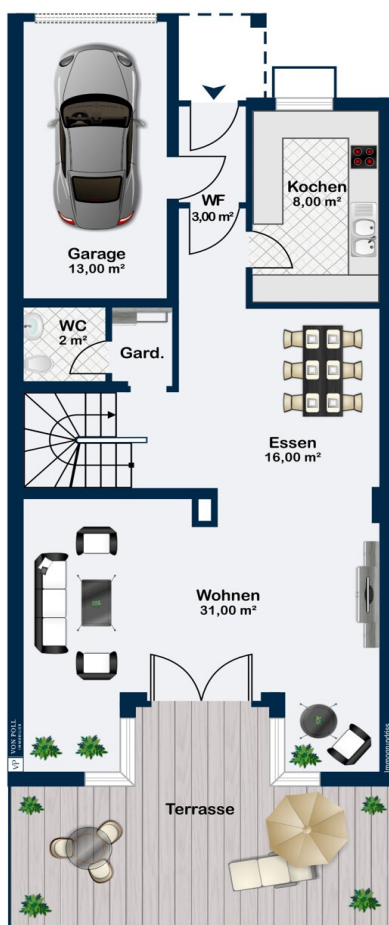
**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

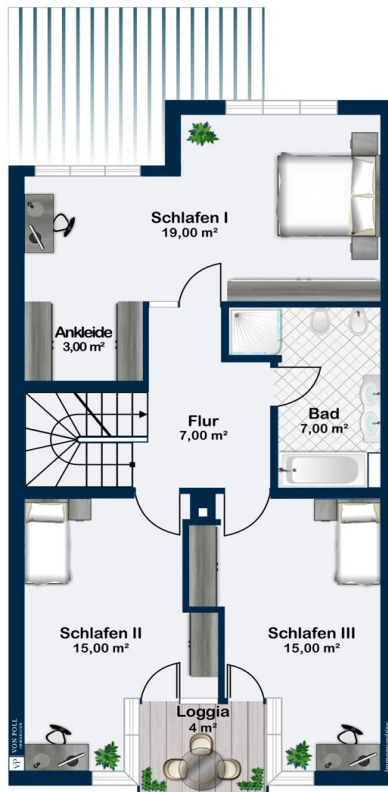
## La propriété

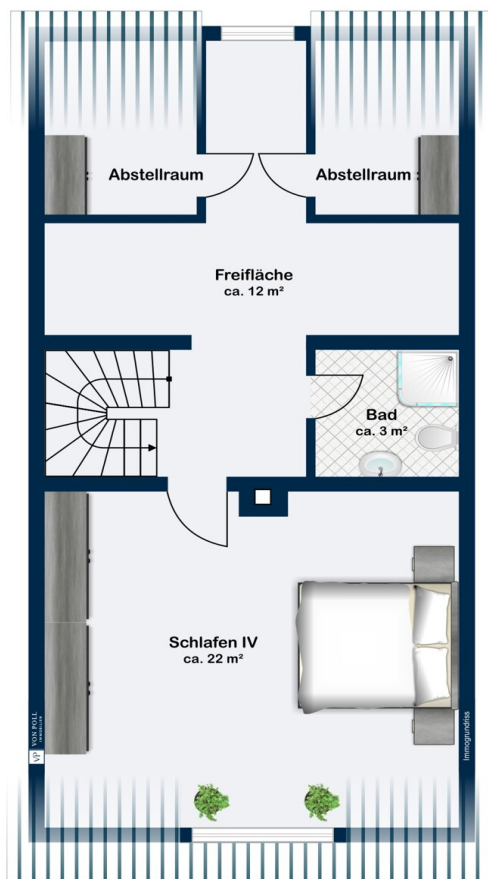


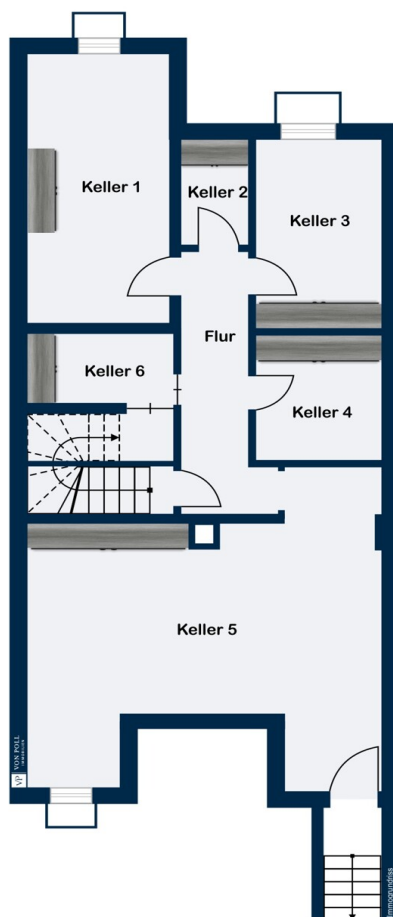
CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Une première impression

**Willkommen in Ihren neuen Zuhause!**

Eine solche Lage ist kaum zu finden: Dieses gepflegte Reihenhauses befindet sich direkt in Fallersleben - unmittelbar an der Fußgängerzone. Zentraler kann man kaum wohnen und dennoch die Vorzüge eines eigenen Hauses genießen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Lebensgefühl mit Privatsphäre verbinden möchten.

Auf einem ca. 230 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück bietet das Haus rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die solide, hochwertige Bauweise sowie der sehr gepflegte Zustand bilden eine hervorragende Grundlage für ein langfristig wertbeständiges Zuhause.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses; hier finden alle Platz. Weiterhin können Ihnen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung stehen - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch bei größerem Platzbedarf ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet somit Potenzial für individuelle Modernisierungen - perfekt für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Détails des commodités

- + Zentrale und dennoch ruhige Lage in Fallersleben
- + Hochwertige, solide Bauweise
- + Einbauküche
- + Zwei Vollbäder
- + Separates Gäste-WC
- + Terrasse
- + Balkon
- + Vollkeller
- + Garten
- + Garage
- ... u.v.m. ....

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage zählt zu den besonders gefragten Wohnadressen, da sie eine ideale Verbindung aus zentralem Leben und angenehmer Wohnqualität bietet. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt und Fußgängerzone von Fallersleben ermöglicht es, sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs bequem fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung und verleihen dem Standort ein lebendiges und zugleich charmantes Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in fußläufigen Entfernungen. Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Wolfsburger Innenstadt, das VW-Werk und die Autobahnauffahrt zur A39 sind in wenigen Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26123014 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**