

Wolfsburg / Alt Wolfsburg

# MODERNES WOHNEN AM SCHLOSS WOLFSBURG - NEUWERTIGE, EXKLUSIVE ERDGESCHOSSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGE

*Número da propriedade: 25123061*



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

**PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 139 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Numa vista geral

|                        |                                          |                             |                                                                           |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25123061                                 | Preço de compra             | 459.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 139 m <sup>2</sup>                   | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 3                                        |                             |                                                                           |
| Quartos                | 2                                        |                             |                                                                           |
| Casas de banho         | 1                                        | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |
| Ano de construção      | 2016                                     |                             |                                                                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 5.90 kWh/m²a             |
| Certificado Energético válido até | 12.10.2035                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2016                     |

Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## O imóvel



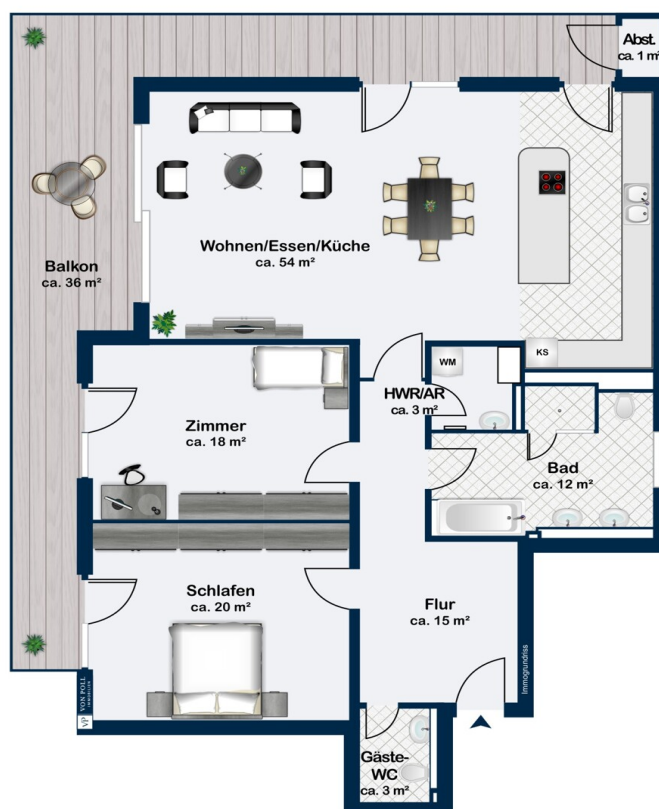
Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese beeindruckende Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2016 vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine begehrte Lage nahe der Wolfsburger City sowie dem historischen Schloss Wolfsburg.

Mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder jungen Familien ein ideales Zuhause - hell, großzügig und sofort bezugsbereit.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, energieeffizienten Gebäudes der Energieeffizienzklasse A+.

Durch die 100%-tige Versorgung mit erneuerbaren Energien für Heizung- und Brauchwassererwärmung und die dachintegrierte Photovoltaikanlagen wird nicht nur der Strombedarf der Haushalte gedeckt, sondern auch Überschüsse in das öffentliche Netz eingespeist (die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt über die Hausverwaltung). Die Wohnnebenkosten sind dadurch auf ein Minimum reduziert.

Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchflutete Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu der großen und überdachten Terrasse.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Das stilvolle Masterbad verfügt sowohl über eine komfortable Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, einen HWR und ein separates Gäste-WC.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Fahrstuhl, der die Etage bequem erreichbar macht, runden das Angebot ab.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und moderner Architektur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot!

**Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Detalhes do equipamento**

- + **Zentrale Lage nahe der City & dem Schloss Wolfsburg**
- + **Baujahr 2016, neuwertig**
- + **Sofort einzugsbereit**
- + **Energieeffiziente Bauweise (A+)**
- + **Heiz- und Stromkosten im Wohngeld bereits enthalten**
- + **Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster**
- + **Echtholzparkett**
- + **Erdgeschosswohnung mit großer überdachter Terrasse**
- + **Abstellraum auf der Terrasse**
- + **Moderne Einbauküche mit Kochinsel**
- + **Modernes Masterbad mit Badewanne & Dusche**
- + **Zusätzliches Gäste-WC**
- + **Fahrrstuhl**
- + **Privater Kellerraum**
- + **Tiefgaragenstellplatz**
- ...u.v.m. ...

**Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung liegt in Alt-Wolfsburg, nur ca. 3 Min. zu Fuß vom historischen Schloss Wolfsburg entfernt - und damit mittendrin in einem der ältesten und lebendigsten Stadtquartiere von Wolfsburg.**

**Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Cafés und Gastronomie erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.**

**Ebenso sind eine KiTa und eine Grundschule leicht fußläufig zu erreichen.**

**Bis zur Wolfsburger Innenstadt und dem Bahnhof sind es nur 3km.**

**Eine Buslinie steuert die Wolfsburger Innenstadt im 15Min- Rhythmus an.**

**Número da propriedade: 25123061 - 38448 Wolfsburg / Alt Wolfsburg**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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