

Wolfsburg

# Attraktives Reihenmittelhaus mit sehr schönem Garten in Wolfsburg-Hellwinkel

Property ID: 23123018



PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 268 m<sup>2</sup>

Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## At a glance

Property ID	23123018
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.01.2024
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1950
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.03.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating		

Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## The property



Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## A first impression

Dieses attraktive Reihenmittelhaus wurde ca. 1950 errichtet und steht auf einem ca. 268 m<sup>2</sup> großem Erbbaurechtsgrundstück. Die Erbpacht beträgt zur Zeit jährlich 6,12 Euro und läuft insgesamt über 99 Jahre bis zum 01.05.2049. Die Wohnfläche dieses Objektes beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> und verteilt sich über zwei Etagen sowie einem ausgebautem Dachboden. Sie betreten das Objekt über einen gemütlichen Flur mit Garderobe, von hieraus gelangen Sie im Erdgeschoss in die praktisch eingerichtete Küche sowie dem großzügigem und hellen Wohn-, Essbereich. Ein Gäste-WC ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf genutzt werden können. Hier ist auch das Tageslichtbadezimmer mit Dusche untergebracht. Das Dachgeschoss wurde ca. 1980 ausgebaut und bietet nochmal einen zusätzlichen Raum mit ca. 35 m<sup>2</sup> der nach Ihren eigenen Vorstellungen genutzt werden kann. Entspannen können Sie im sehr schön angelegtem Garten mit passender Terrasse. Das Objekt ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Platz um alles zu verstauen. Beheizt wird das Haus seit 2016 sauber und unkompliziert mit Fernwärme. Insgesamt wurde das Objekt immer wieder renoviert und saniert und befindet sich in einem sehr gutem Zustand. Überzeugen Sie sich von dieser interessanten Kaufgelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

**Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg**

## All about the location

Dieses Objekt liegt direkt im beliebten Wolfsburger Stadtteil Hellwinkel. Sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfes sind in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und sämtliche Schulformen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. In die Innenstadt von Wolfsburg gelangen Sie in ca. fünf Minuten. Zum Stadion, dem Badeland, und dem Allersee brauchen Sie ebenfalls nur wenige Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnverbindungen nach Braunschweig, Hannover oder Berlin sind schnell zu erreichen.

Property ID: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 23123018 - 38446 Wolfsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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