

Wolfsburg / Kreuzheide

Top-Lage in Wolfsburg - Exklusiver, modernisierter Bungalow mit Vollkeller und Traumgrundstück

Property ID: 25123022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 786 m²

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

- 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: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

At a glance

Property ID	25123022
Living Space	ca. 178 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 98 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	247.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

The property



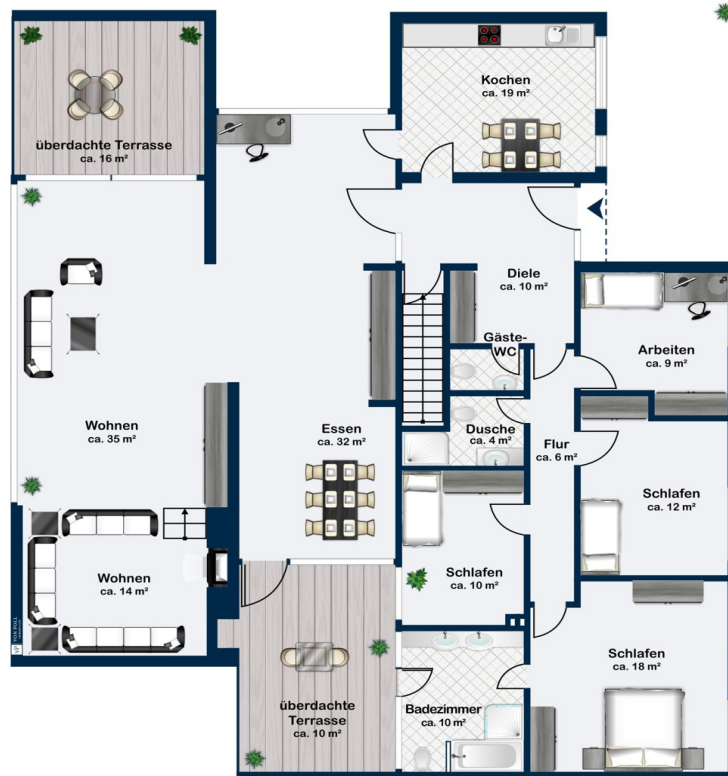
Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

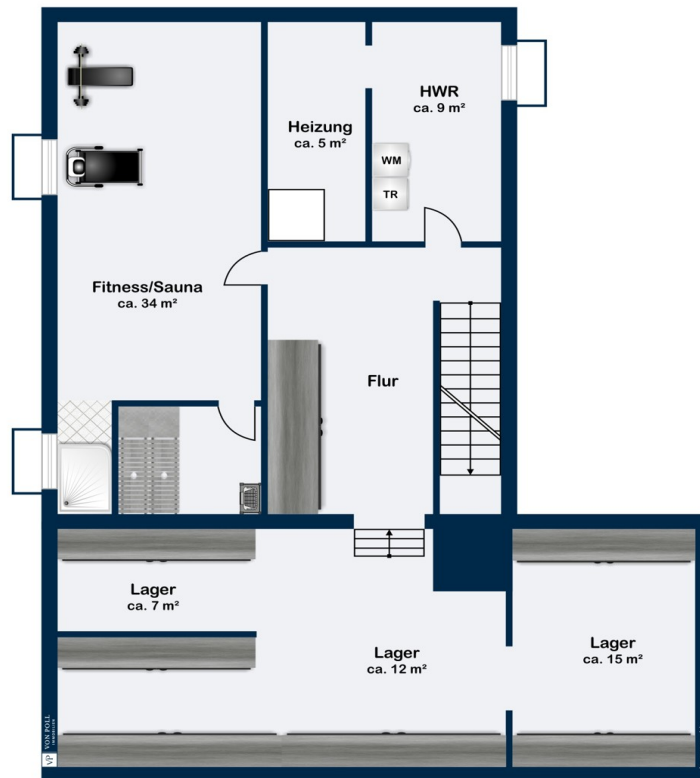
The property



Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

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: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In bester Lage von Wolfsburg, mit malerischem Ausblick auf den Mühlenteich, erwartet Sie dieser exklusive und modernisierte Bungalow mit ca. 180?m² Wohnfläche auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von 786?m².

Die Kombination aus moderner Architektur, edler Ausstattung und einem traumhaften Garten mit zwei überdachten Terrassen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen auf einer Ebene.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zu beiden Terrassen, einem fließenden Raumkonzept und einem einzigartigen Blick ins Grüne. Große Fensterfronten holen die Natur ins Haus und sorgen zu jeder Tageszeit für eine besondere Atmosphäre. Die Küche ist hochwertig ausgestattet, funktional durchdacht und fügt sich stilvoll in das elegante Gesamtbild ein.

Im privaten Wohnbereich finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer, mit einem en Suite - Badezimmer und Zugang zur Terrasse vor. Zwei weitere Schlaf- und ein Arbeitszimmer, sowie ein weiteres Vollbad mit Oberlicht stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung. Für Ihre Gäste steht ein separates WC im Entreé bereit. Edle Materialien, moderne Stilelemente und ein durchgängiges Design unterstreichen den hochwertigen Charakter dieses Bungalows und machen ihn gleichermaßen repräsentativ wie auch behaglich.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebaut Keller, der nicht nur Stauraum bietet, sondern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Gästequartier oder Hobbybereich.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Aussenkamin und verschiedenen Rückzugsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob Frühstück mit Morgensonne oder Abendessen im Kreise Ihrer Familie, Freunde oder Geschäftspartner. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die gleichzeitig sehr zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Wolfsburger Immobilienmarkt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die das Besondere suchen: stilvolles, barrierearmes Wohnen mit Weitblick – in einer der besten Lagen Wolfsburgs.

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Details of amenities

- + Lage mit Blick auf den Mühlenteich
- + Verkehrstechnisch sehr gut angebunden
- + Ebenerdiges Wohnen
- + Vier Schlafzimmer
- + Ein Badezimmer en Suite
- + Badezimmer
- + Separates Gäste-WC
- + Einbauküche
- + Oberlichter
- + Fußbodenheizung, teilweise
- + Raffstore-Aussenjalousien
- + Sicherheitssystem
- + Offener Kamin
- + Aussenkamin
- + Zwei überdachte Terrassen
- + Vollkeller
- + Sauna
- + Garage
- ... u.v.m.

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

All about the location

Kreuzheide ist ein ruhiger, naturnaher Stadtteil im Norden von Wolfsburg mit rund 3.000 Einwohnern. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus: Die Wolfsburger Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar, das Volkswagenwerk in nur rund 5 Minuten. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sporteinrichtungen und direktem Zugang zu Naherholungsgebieten. Besonders hervorzuheben ist der idyllische Mühlenteich, der nur wenige Schritte entfernt liegt und eine hohe Wohnqualität garantiert. Mit seiner Mischung aus Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün zählt Kreuzheide zu den begehrten Wohnlagen Wolfsburgs – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah im Grünen leben möchten.

Property ID: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 247.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25123022 - 38448 Wolfsburg / Kreuzheide

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