**Wolfsburg / Neindorf**

# Design mit dem besonderen Wohlfühlfaktor – Aussergewöhnliche Doppelhaushälfte mit Dachterrasse

***Objektnummer: 25123027***

**KAUFPREIS:** 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 233 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 931 m²

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25123027 |
| Wohnfläche | ca. 233 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2011 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 529.000 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon |

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.06.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 94.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1954 |

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

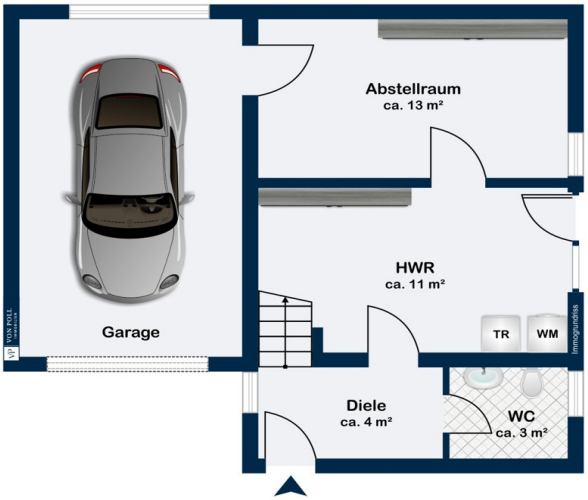
# Die Immobilie

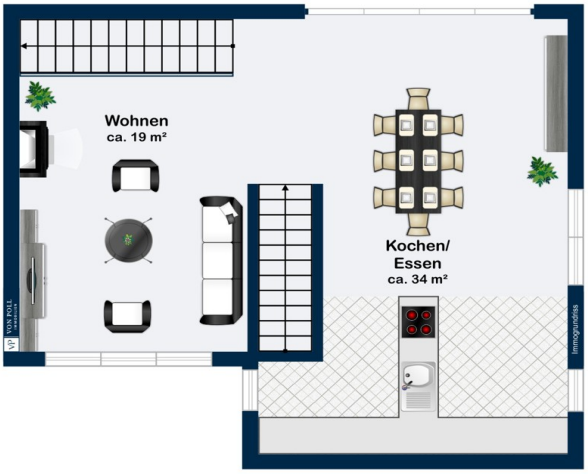
**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

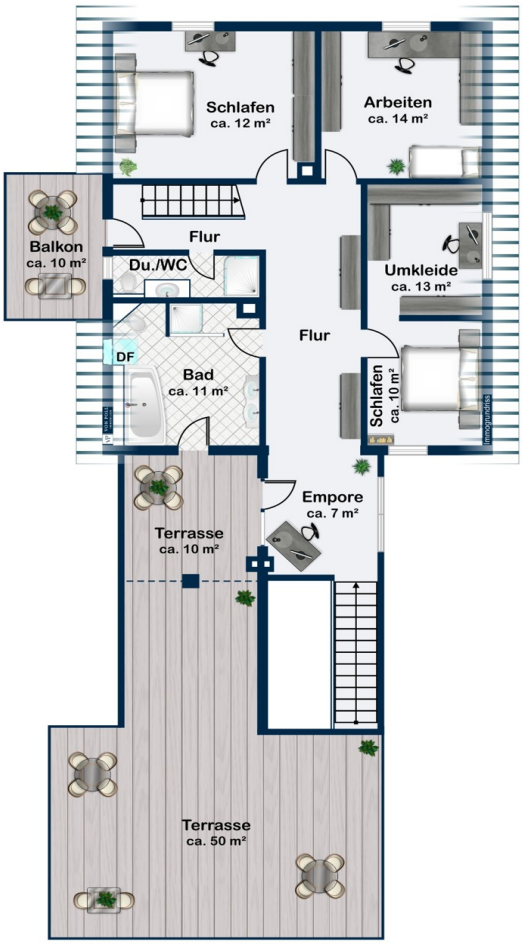
# Die Immobilie

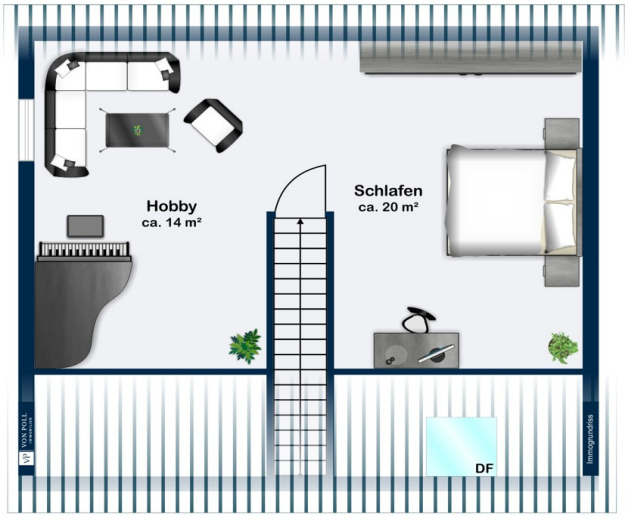
**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Grundrisse




Wohnen
ca. 19 m²
Kochen/
Essen
ca. 34 m²
Immogrundriss


Schlafen
ca. 12 m²
Arbeiten
ca. 14 m²
Balkon
ca. 10 m²
Flur
Du./WC
Umkleide
ca. 13 m²
Flur
DF
Bad
ca. 11 m²
Schlafen
ca. 10 m²
Empore
ca. 7 m²
Terrasse
ca. 10 m²
Terrasse
ca. 50 m²




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte vereint auf harmonische Weise Vergangenes mit dem Komfort und dem Design moderner Architektur. Hier spürt man sofort: Das ist ein Zuhause mit Seele – warm, einladend und durchdacht bis ins Detail.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1954 und wurde 2011 mit viel Feingefühl kernsaniert. Im selben Zuge entstand ein hochwertiger, moderner Anbau, der das Wohnkonzept erweitert und bereichert; und einen unverwechselbaren Wohlfühlfaktor ausstrahlt.

Die stilvolle Mischung aus Anbau und Modernisierung, die hochwertigen Materialien und die liebevollen Details machen dieses Haus zu einem seltenen Juwel – einem Ort, der nicht nur Raum gibt, sondern Geborgenheit schenkt. Dieses Haus ist kein Objekt – es ist ein Gefühl. Es ist der Ort, an dem man nach Hause kommt und sich augenblicklich wohlfühlt.

Über drei Ebenen verteilt sich dieses besondere Raumgefühl. Im Erdgeschoss befindet sich der praktische Hauswirtschaftsbereich – zurückhaltend im Hintergrund, aber im Alltag ein wertvoller Begleiter.
Das Obergeschoss ist der lebendige Mittelpunkt des Hauses: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin.
Von hier führt der Weg über die Empore auf die großzügige Dachterrasse – ein echtes Refugium über den Dächern. Ob als private Lounge im Sommer, urbaner Garten oder Ort für entspannte Stunden mit den Liebsten im Freien; ruhig, geschützt und mit Blick ins Grüne.
Im Dachgeschoss und dem voll ausgebauten Spitzboden entfaltet sich der Rückzugsbereich: gemütlich, privat und voller Ruhe. Hier lässt sich der Tag ausklingen, die Gedanken ordnen und neue Kraft schöpfen. Die Räume bieten vielseitige Möglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder kreativer Freiraum.

Diese Doppelhaushälfte ist kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Für Menschen mit Anspruch an Raum, Stil und Individualität. Mit über 230?m² Wohnfläche, einer imposanten Dachterrasse, einem großen Garten, Garage und moderner Ausstattung bietet sie Lebensqualität auf hohem Niveau – ideal für Familien,

Paare mit Platzbedarf oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten elegant verbinden möchten.

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Ausstattung und Details

+ Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen
+ Bis zu vier Schlafzimmer
+ Geräumiger Wohn- und Essbereich
+ Kamin
+ Einbauküche
+ Aussenjalousien
+ Photovoltaikanlage
+ Teilweise Fußbodenheizung
+ Badezimmer mit Dusche und Badewanne
+ Zwei weitere WC
+ Balkon
+ Große Dachterrasse
+ Gartenpavillon
+ Sonnenterrasse im Garten
+ Überdachte Terrasse im Gartennebengebäude
+ Garage

... u.v.m. ...

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Alles zum Standort

Neindorf ist mit seinen fast 1500 Einwohnern ein beschaulicher Ortsteil im Nordwesten von Wolfsburg und gilt als echter Geheimtipp für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, bietet Neindorf eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Trotz der ländlichen Lage ist die Wolfsburger Innenstadt nur rund 15 Autominuten entfernt. Auch das Volkswagenwerk ist schnell erreichbar. Die Anbindung über die Bundesstraße B188 und die Nähe zur A39, 3km, sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Gifhorn, Braunschweig oder Helmstedt.

Neindorf selbst ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, großen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Idylle des Dorflebens mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur einer wirtschaftsstarken Stadt. Eine Lage für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und ein gewachsenes Wohnumfeld legen – und gleichzeitig mobil und gut angebunden bleiben möchten.

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Objektnummer: 25123027 - 38446 Wolfsburg / Neindorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com