

Wolfsburg / Nordsteimke

Bungalow im Dornröschenschlaf Top-Lage mit Eigentumsgrundstück

Property ID: 25123028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 525 m²

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

At a glance

Property ID	25123028
Living Space	ca. 114 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 58 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	342.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.06.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



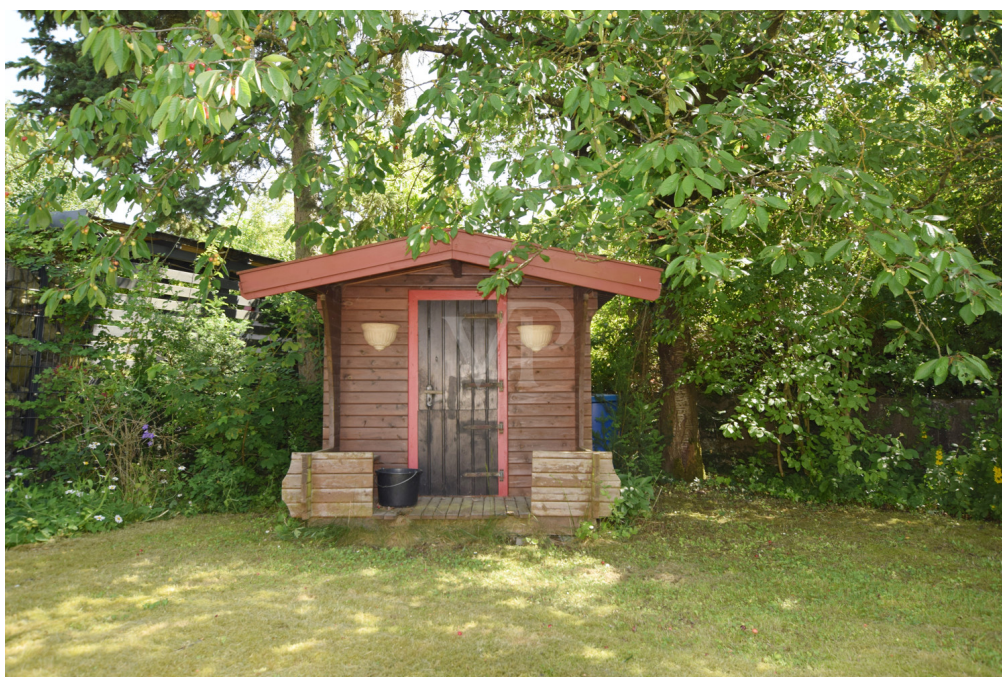
Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

The property



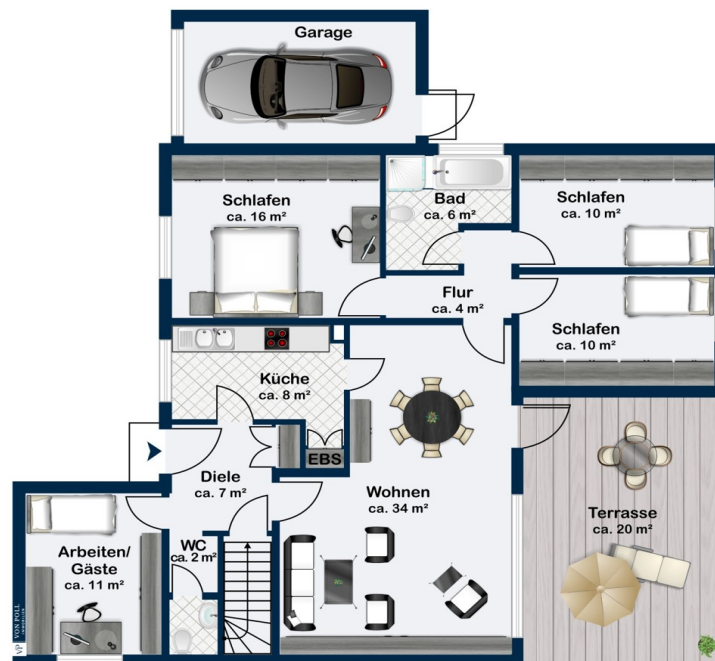
Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

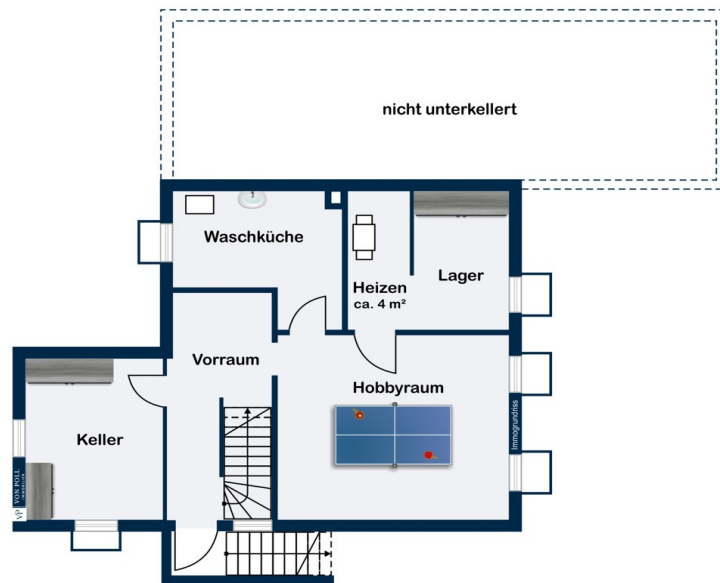
The property



Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft liegt dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1972 auf einem sonnigen Eigentumsgrundstück von 585m². Ein Ort voller Möglichkeiten – für Menschen, die das Besondere suchen und sich den Traum vom ganz persönlichen Zuhause erfüllen möchten.

Ob als Rückzugsort für den wohlverdienten Ruhestand oder als liebevoller Familienmittelpunkt für die ersten gemeinsamen Jahre – dieser massiv gebaute Bungalow mit seinen ca. 114m² Wohnfläche bietet Ihnen die perfekte Grundlage. Alles spielt sich auf einer Ebene ab – praktisch, barrierearm und bequem. Der großzügige Garten rund ums Haus lädt zum Feiern, Spielen oder einfach Genießen ein.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz direkt am Haus bereit. Ausreichend Stauraum finden Sie im Kellergeschoss vor.

Das Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden, mit Ideen und Tatkraft. Genau darin liegt die Chance: Sie gestalten alles nach Ihren Wünschen. Ob modernes Raumkonzept oder liebevolle Details – Sie entscheiden, was Ihnen wichtig ist. Es ist der ideale Ort für alle, die nicht von der Stange kaufen, sondern selbst gestalten möchten.

Die Lage in Nordsteimke ist ruhig und angenehm – fernab vom Trubel und doch mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind alle schnell und fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Hier leben Sie in einer Umgebung, die zentral gut angebunden ist und dennoch Geborgenheit schenkt – sei es in einem neuen Lebensabschnitt oder als junger Familienstart.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie Wurzeln schlagen oder zur Ruhe kommen möchten – dann müssen Sie diesen Bungalow kennenlernen.

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

All about the location

Nordsteimke mit seinen über 3.500 Einwohnern ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der durch seine zentrale Lage in Wolfsburg und seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Wolfsburger Innenstadt erreicht man schon nach 7km.

Die Infrastruktur in Nordsteimke ist sehr gut ausgebaut. Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Restaurants, Bäckerei, Physio und Drogerie lassen sich leicht fußläufig in Nordsteimke decken. Ebenso befindet sich eine Kindertagesstätte nur wenige Hundert Meter vom Grundstück entfernt.

Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Zwei Bushaltestellen befinden sich ebenfalls fußläufig vom Grundstück entfernt: mehrere Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt von dort an.

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 342.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25123028 - 38446 Wolfsburg / Nordsteimke

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