

Wolfsburg / Fallersleben

# Charmantes Dreifamilienhaus mit Stellplätzen und Nebengebäude in Fallersleben

Objektnummer: 24035030



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 336 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

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

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Auf einen Blick

Objektnummer	24035030
Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Baujahr	1860
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	470.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1860

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Wohnhaus mit seinen 3 Wohneinheiten befindet sich in zentraler Lage in dem beliebten Stadtteil Wolfsburg-Fallersleben. Das Haus eignet sich zur Selbstnutzung für ein Groß- bzw. Generationsfamilie oder Sie ziehen selbst in eine Wohneinheit ein und vermieten die beiden weiteren Wohneinheiten. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage. Zurzeit bewohnen die Eigentümer die Wohneinheit im Erdgeschoss selbst, die beiden anderen sind vermietet. Die Mieteinnahmen aus den beiden vermieteten Einheiten belaufen sich auf 1.400,- Nettokaltmiete monatlich.

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Alles zum Standort

Fallersleben ist ein Stadtteil von Wolfsburg mit einer wunderschönen historischen Altstadt, die einiges zu bieten hat, mit dem Schloss Fallersleben, dem Hoffmanns-Haus, das alte Brauhaus in Schlossnähe, sowie das Hoffmann-von-Fallersleben-Museum. Als weitere Besonderheit hat Fallersleben ein Schwefelbad, ein Traditionskino sowie ein Freibad aufzuweisen. In Fallersleben finden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen, Ärzte und viele Geschäfte mit breitem Angebot. Hier lebt es sich super im Westen der Stadt. Wolfsburg ist bekannt als Unternehmenssitz von Volkswagen und hat eine sehr gute Infrastruktur, sowie ein reichhaltiges Bildungs-Freizeit- und Kulturangebot.

Objektnummer: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 143.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24035030 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33 Braunschweig  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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