

Wolfsburg

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Wolfsburg am Eichelkamp

Objektnummer: 25123008



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

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

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123008
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	27.06.2026	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1958

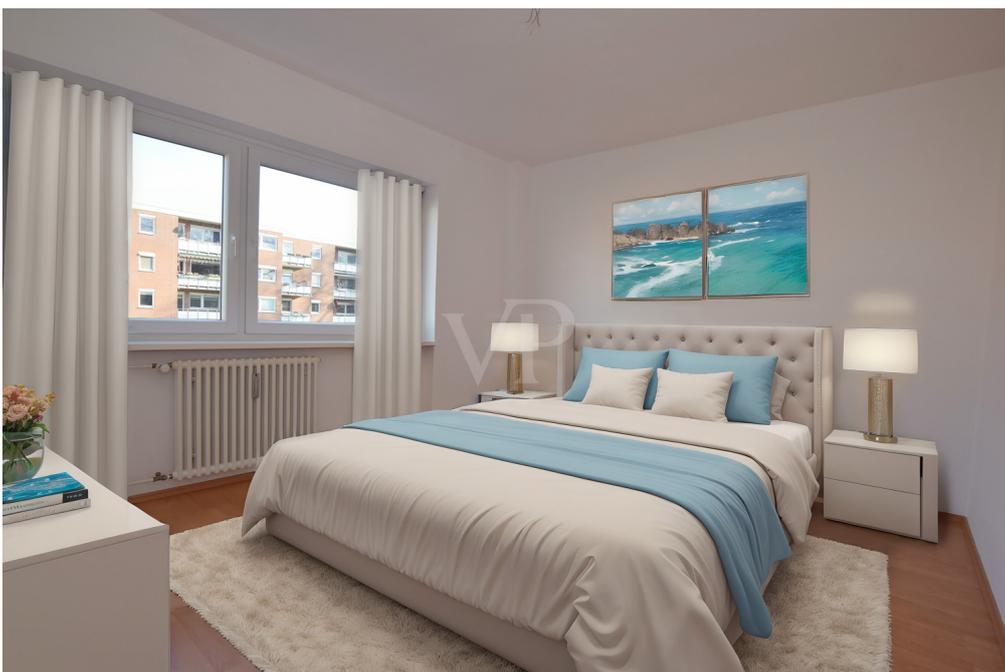
Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



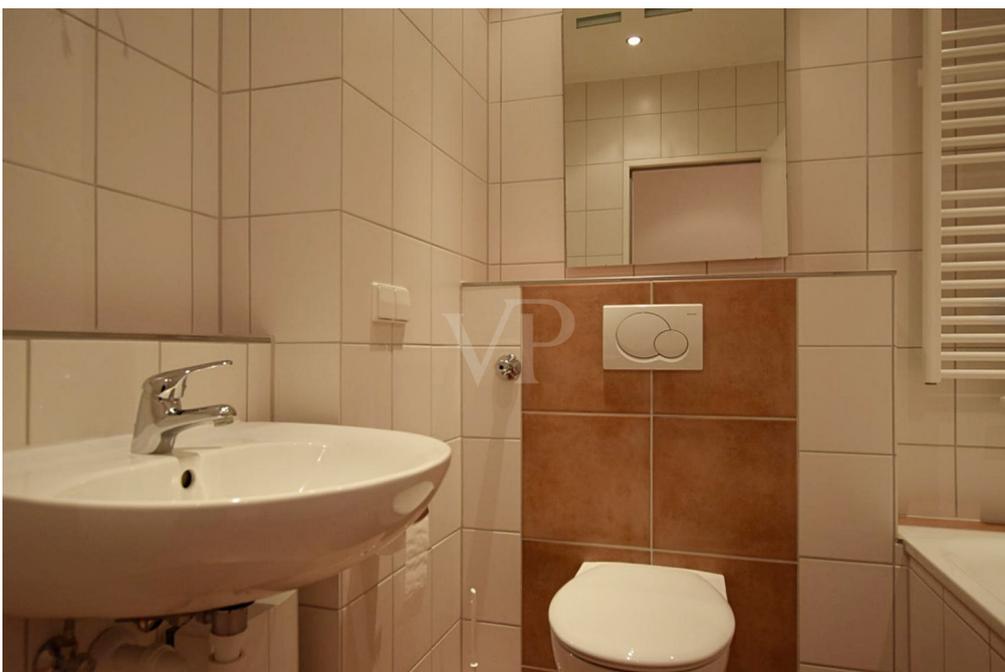
Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



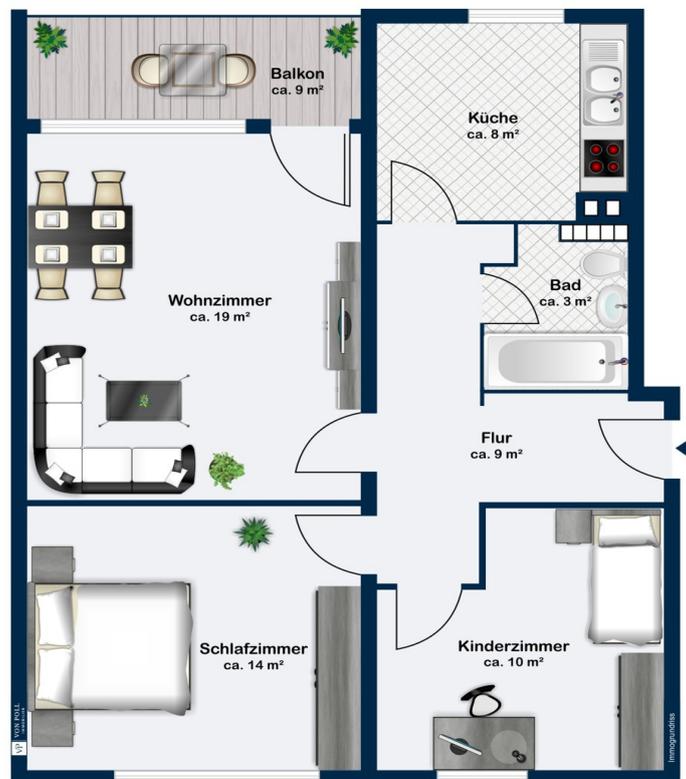
Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Grundrisse



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: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modernisierte Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der großzügige Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien. Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand. Durch den Fernwärmeanschluss ist eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung gewährleistet. Die verkehrstechnische Anbindung innerhalb von Wolfsburg ist sehr gut, so dass öffentliche Verkehrsmittel sowie alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar sind: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich alle in der näheren Umgebung, was den Standort besonders attraktiv macht. Die Etagenwohnung verfügt über einen praktischen Grundriss, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung, während die beiden Schlafzimmer vielseitig nutzbar sind. Die großen Fenster sorgen für einen guten Tageslichteinfall. Für ausreichend Stauraum sorgt der private Kellerraum. Das monatliche Hausgeld beträgt 200€ (dies beinhaltet u.a. auch schon die Instandhaltungsrücklage 54€, und die Treppenhausreinigung/Gartenpflege). Die zukünftige jährliche Erbpacht (Erbpachtgeber Stadt Wolfsburg, Laufzeit bis 2056) beträgt ca. 180€. Diese Wohnung ist ideal für Sie... ... wenn Sie zentral in Wolfsburg wohnen möchten... ... wenn Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen wollen... ...wenn Sie Single, ein Paar oder eine junge Familie sind...

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Ausstattung und Details

- Verkehrstechnisch sehr gut in WOB angebunden
- Direkt einzugsbereit
- Fernwärmeanschluss
- Geräumiger Balkon
- Privater Kellerraum
- Waschraum im Keller
- Trockenraum im Keller
- ...und vieles mehr...

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Alles zum Standort

Der Eichelkamp befindet sich südwestlich der Innenstadt, direkt am Stadtwald. Der Dunantplatz ist der zentrale Punkt und bietet in kleinem Rahmen Einkaufsmöglichkeiten. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens, wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, lassen sich leicht und bequem in einem Radius von 3 km decken. Die Wolfsburger Fußgängerzone erreichen Sie mit dem PKW bereits nach 5 Min. Buslinien steuern die Wolfsburger Innenstadt im 15. Min-Takt an.

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2026. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Objektnummer: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

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)