

Wolfsburg / Neindorf

# Viel Platz für Ihre Ideen - Romantischer Drei-Seiten-Hof in Neindorf

Property ID: 24123004



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

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 2.630 m<sup>2</sup>

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

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

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## At a glance

Property ID	24123004	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 282 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9		
Bedrooms	7		
Bathrooms	4		
Year of construction	1875	Modernisation / Refurbishment	2020
		Condition of property	In need of renovation
		Usable Space	ca. 800 m <sup>2</sup>

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



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



Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property



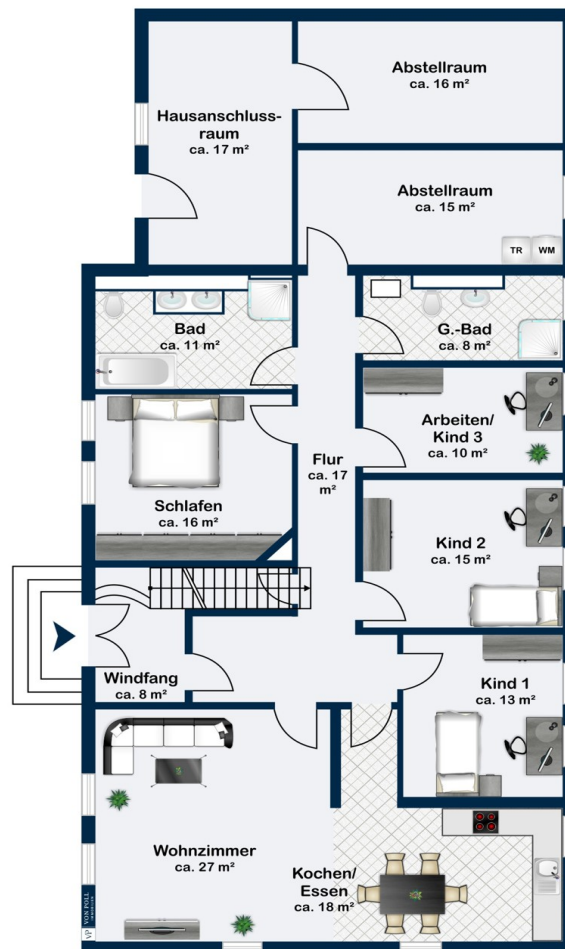
Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## The property

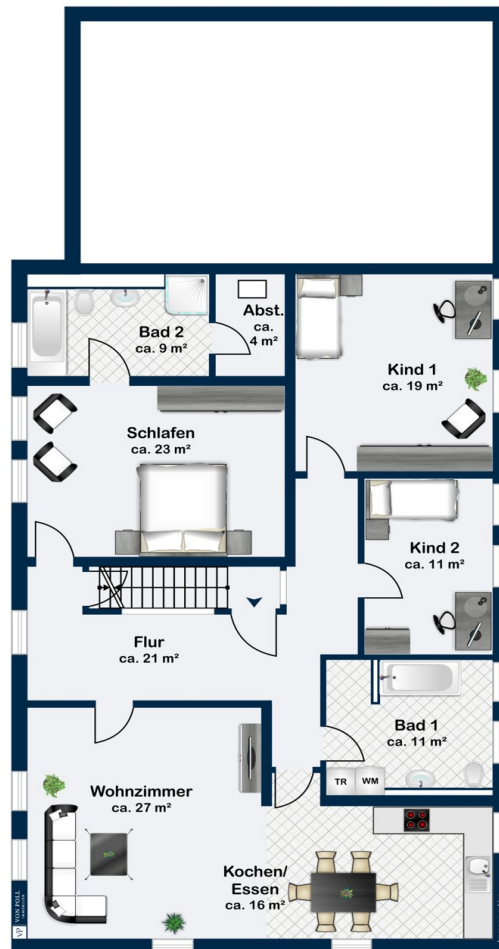


Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## 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: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## A first impression

Zum Verkauf steht ein charalterstarkes Anwesen in Form eines Drei-Seiten-Hofes, das sowohl durch seine potentielle großzügige Wohn- und Nutzfläche als auch durch sein weitläufiges Grundstück überzeugt. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1875 und zuletzt im Jahr 2020 modernisiert, wartet auf neue Eigentümer, die das Potenzial dieses außergewöhnlichen Objektes ausschöpfen möchten. Mit einer Nutzfläche von über 800 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 2630 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen genügend Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Erste Sanierungsmaßnahmen sind bereits erfolgt; u.a. wurden die gesamten Dachflächen im Jahr 2000 neu gedeckt. Diese Arbeiten bieten eine solide Basis für weitere Sanierungs- und Renovierungsaktivitäten, die darauf abzielen könnten, moderne Standards und persönliche Vorlieben in das historische Ambiente zu integrieren. Die drei Seiten des ehemaligen Bauernhofs umfassen den zentralen Hofbereich, der flexibel genutzt werden kann – sei es für Veranstaltungen, als Spielplatz für Kinder, zur weiteren Landschaftsgestaltung oder als Arbeitsfläche. Der Resthof ist perfekt geeignet für Menschen, die in ländlicher Umgebung leben und arbeiten möchten, aber auch für kreative Köpfe, die nach einem Ort suchen, den sie nach eigenen Vorstellungen gestalten können. Ob als Mehrgenerationenhaus, Seminar- oder Kreativstätte, Verbindung von Wohnen und Arbeiten – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Dimensionen und Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens persönlich zu erfahren und sich ein genaues Bild von der Planungs- und Nutzungsperspektive zu machen.

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## All about the location

Neindorf ist mit seinen ca. 1400 Einwohnern ein Stadtteil Wolfsburgs und ist idyllisch und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegen. Die Wolfsburger Innenstadt ist nur ca. 14km entfernt, die Autobahnauffahrt zur A2 nur 3km. In Neindorf selber lassen sich viele Belange des täglichen Lebens erfüllen. Hier finden Sie einen Bäcker, der auch Sonntags geöffnet hat, eine Sparkasse, eine DHL Postfiliale mit Apothekenservice, einen Kiosk, sowie einen Allgemeinmediziner und Zahnarzt vor. Weiterhin eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Other information

**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.

Property ID: 24123004 - 38446 Wolfsburg / Neindorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)