

Wolfsburg

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Wolfsburg am Eichelkamp

**CODICE OGGETTO: 25123008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25123008	Prezzo d'acquisto	139.000 EUR
Superficie netta	ca. 66 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1958	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2026	Consumo finale di energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà





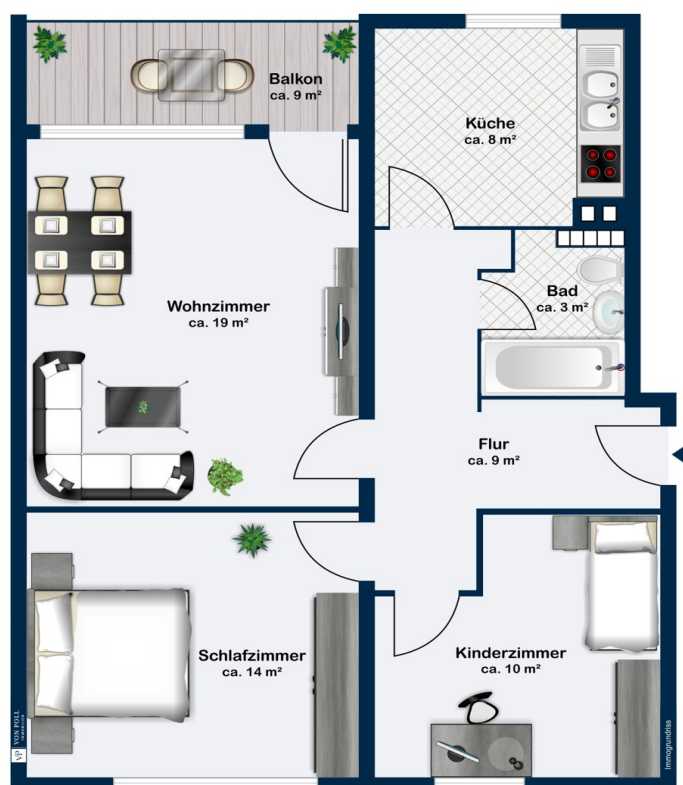
CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## Una prima impressione

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...

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25123008 - 38440 Wolfsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)