

Wolfsburg / Westhagen

# Direkt Einziehen und wohlfühlen - gepflegte Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz

Objektnummer: 24123008



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

KAUFPREIS: 132.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

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

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Auf einen Blick

|              |                       |                       |   |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24123008              | Kaufpreis             | 132.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 77 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 3                     | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     |                       |   |
| Badezimmer   | 1                     |                       |   |
| Baujahr      | 1971                  | Zustand der Immobilie | modernisiert  |
| Stellplatz   | 1 x Parkhaus          | Bauweise              | Massiv  |
|              |                       | Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
|              |                       | Ausstattung           | Balkon  |

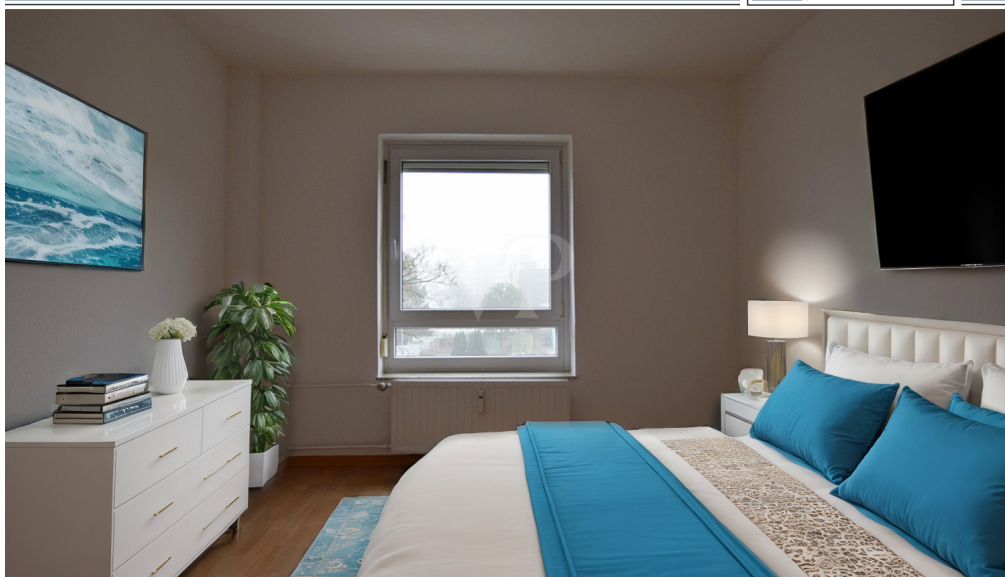
Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 68.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1971                       |

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## 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: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Erfüllen Sie sich mit dieser hellen und gepflegten 3-Zimmer-Eigentumswohnung Ihren Traum vom mietfreien Wohnen. Erfreuen Sie sich an dieser toll geschnittenen Wohnung und genießen Sie die schönen Sonnenstunden auf Ihrer großen, einladenden Loggia. Auf einer Wohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup> verteilen sich drei lichtdurchflutete Zimmer. Die Diele mit Zwischentür grenzt den Wohn- und Essbereich nochmal zusätzlich vom Eingangsbereich ab und schafft ein wohliges Ambiente. Das Badezimmer ist mit einer Dusch-Badewanne ausgestattet, das WC befindet sich daneben in einem separaten Raum; so dass das morgendliche Herrichten auch für mehrere Personen stressfrei erfolgen kann. Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf Ihre herrliche Loggia. Ausreichend Stauraum bietet ein privater Kellerraum. Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz im hauseigenen Parkhaus bereit. Das monatliche Hausgeld beträgt 187€ (dies beinhaltet u.a. auch schon die Instandhaltungsrücklage, 59€, und die Treppenhausreinigung/Gartenpflege). Diese Wohnung ist ideal für Sie... .. wenn Sie verkehrstechnisch gut angebunden in Wolfsburg wohnen möchten... .. wenn Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen wollen...

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Ausstattung und Details

- Verkehrstechnisch gut in WOB angebunden
- Direkt einzugsbereit
- Fahrstuhl
- Fernwärmeanschluss
- Außenjalousien, z.T. elektrisch
- Balkon
- Separates WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Privater Kellerraum
- ...u.v.m. ....

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Alles zum Standort

Makrolage: Westhagen ist mit seinen knapp 10.000 Einwohnern ein Stadtteil von Wolfsburg und gehört zur sogenannten „Kernstadt“. Westhagen befindet sich dabei südwestlich der Innenstadt, direkt an der A 39. Die Gestaltung von Wald- und Erholungsgebieten, die Begrünung der Wohnanlagen sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen prägen das heutige Erscheinungsbild dieses Stadtteils.

Mikrolage: Die Wohnung ist zentral in Westhagen gelegen. Das Schulzentrum Westhagen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und eine Bushaltestelle sind nach wenigen Metern zu Fuß zu erreichen. Die Buslinie fährt im Viertelstundentakt und führt direkt in die Wolfsburger Innenstadt; die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 6 Min.

Objektnummer: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## 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)