

Wolfsburg / Westhagen

# Direkt Einziehen und wohlfühlen - gepflegte Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz

Número de propiedad: 24123008



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

PRECIO DE COMPRA: 132.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## De un vistazo

Número de propiedad	24123008
Superficie habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento de varias plantas

Precio de compra	132.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

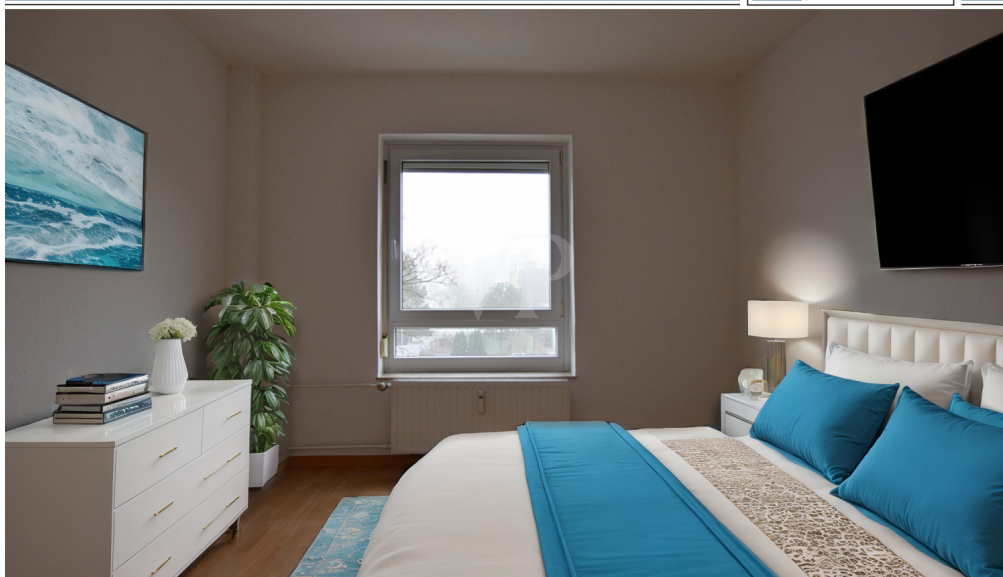
Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	68.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Una primera impresión

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 Parkaus 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...

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Todo sobre la ubicación

**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.

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)