

Wolfsburg / Westhagen

# Direkt Einziehen und wohlfühlen - gepflegte Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz

Property ID: 24123008



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

PURCHASE PRICE: 132.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

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

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24123008                  |
| Living Space         | ca. 77 m²                 |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1971                      |
| Type of parking      | 1 x Multi-storey car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 132.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised                                                                |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 6 m²                                                                  |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

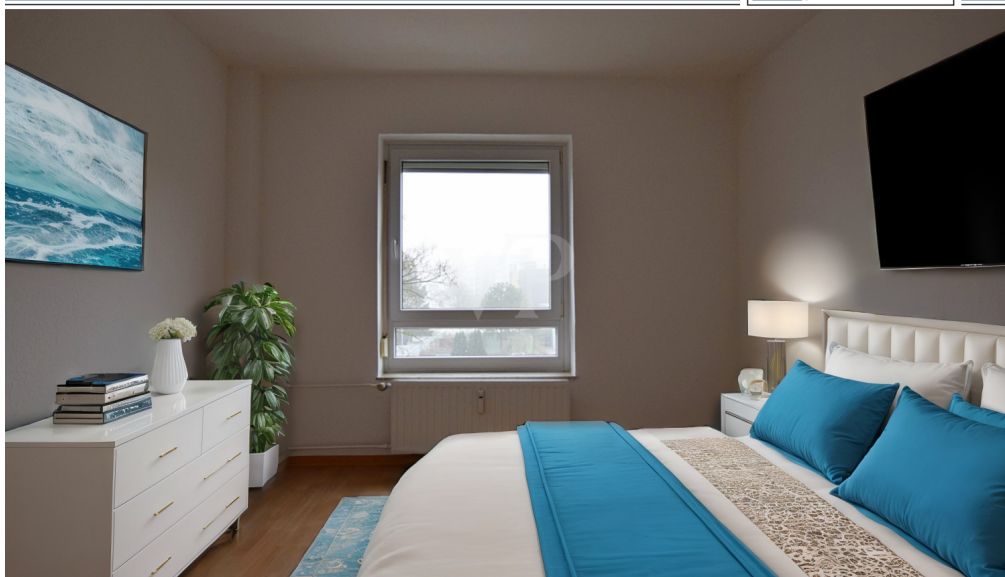
## Energy Data

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Type of heating                | Central heating  |
| Energy Source                  | Remote           |
| Energy certificate valid until | 29.08.2028       |
| Power Source                   | District heating |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 68.70 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1971                           |

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property



Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property





Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property



Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property





Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property



Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## The property



Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## 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: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## A first impression

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...

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Details of amenities

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



Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## All about the location

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 Innentadt; die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 6 Min.

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24123008 - 38444 Wolfsburg / Westhagen

## 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)