



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MST-51730

## Saniertes Reihenhaus zentrumsnah

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

299.000,00 €  
3,57% inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>120,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>187,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1953</b>                |
| <b>Zustand</b>               | <b>Vollsaniert</b>         |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>            |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Fernwärme</b>           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b>     |

## **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>12.07.2032</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>106.5</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>KWK fossil</b>     |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>13.07.2022</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler und sehr gefragter Lage im Wolfsburger Stadtteil Hohenstein. Kurze Wege in die Innenstadt oder dem Bahnhof zum Beispiel mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Haus) in wenigen Minuten, bieten nicht nur Berufspendlern erhebliche Vorteile. Die Infrastruktur im Stadtteil ist allerdings so hervorragend, dass Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Kitas fußläufig zu erreichen sind.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Das weitgehend sanierte und modernisierte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1953 bietet Familien in zentraler Lage in Wolfsburg Hohenstein ein solides und zukunftssicheres Zuhause. Anhand umfassender energetischer Sanierung und den Bezug von Fernwärme, sowie die Warmwasseraufbereitung durch eine Wärmepumpe, ist das Eigenheim bezüglich künftiger Energieverteuerung gut gerüstet. Auch das Dach und die Hauselektrik wurden bereits erneuert.*

*Mit insgesamt 5 Zimmern und einem Vollkeller ist das Platzangebot mehr als ausreichend. Eine gemütliche Terrasse und der gepflegte Garten mit einer Holzhütte befinden sich in westlicher Ausrichtung.*

*Wie in diesem Wohnquartier üblich, handelt es sich hier um ein Erbpacht-Grundstück. Der aktuelle jährliche Erbpachtzins zugunsten der Stadt Wolfsburg beträgt lediglich 158 EUR. Der Vertrag läuft noch bis zum Jahre 2052. Optional kann das Grundstück bereits jetzt für ca. 36 Tsd. EUR erworben werden. Das Haus ist derzeit vermietet, wird jedoch frei und ist daher zum Selbstbezug, wie auch als Kapitalanlage zur Vermietung geeignet.*

## Ausstattung

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- Wärmepumpe für Warmwasser
- Fernwärme als Heizung
- Fassadendämmung 120mm
- Terrasse mit westl. Ausrichtung
- 2 Bäder + 1 separates WC
- PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Vollkeller
- Rollläden (teilweise elt.)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage über dieses Internetportal mit Ihren vollständigen Daten. Danach erhalten Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Fotos und den Zugang zu einer 360-Grad-Besichtigung, um sich einen tieferen Einblick zu verschaffen. Anschließend vereinbaren wir mit Ihnen gerne einen persönlichen und individuellen Besichtigungstermin vor Ort.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien**

**Tel. +49 800 6460646 (Gebührenfrei)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

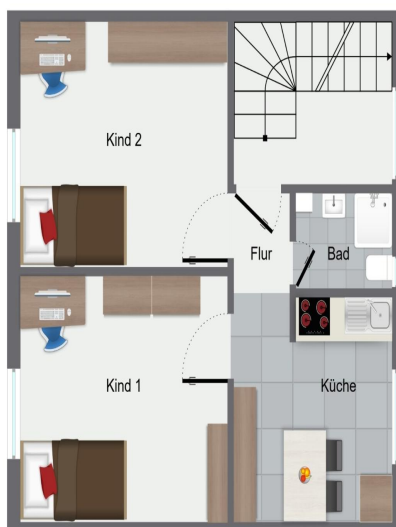


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

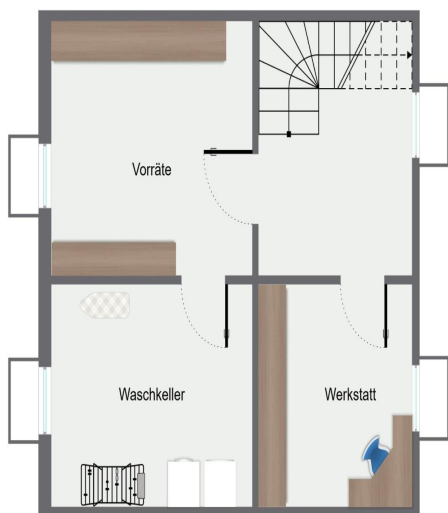




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)