

# Exposé

## Wohnen in Wolfsburg-Heiligendorf

**2 voll erschlossene Baugrundstücke je 555 m<sup>2</sup> mit  
unverbaubarem Weitblick in Wolfsburg-Heiligendorf**



Objekt-Nr. OM-289001

### Wohnen

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Hoffmann  
Mobil: 0171 5494679

Vor den Rothen 17  
38444 Wolfsburg-Heiligendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	555,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VOLL ERSCHLOSSEN – KEINE ZUSÄTZLICHEN

ERSCHLIESSUNGS- ODER ANSCHLUSSKOSTEN

Gegenüber teilerschlossenen Grundstücken ergibt sich

häufig eine Ersparnis von ca. 20.000 bis 40.000 €

Seltene Gelegenheit in Wolfsburg-Heiligendorf:

Ruhige Sackgassenlage direkt am Feldrand – mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne.

Zum Verkauf stehen nur zwei Baugrundstücke mit jeweils ca. 555 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Sofort bebaubar – ohne Bauverpflichtung und ohne Bauträgerbindung.

Die besondere Kombination aus Ruhe, Natur und hochwertiger Wohnlage bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung Ihres individuellen Eigenheims mit hoher Lebensqualität.

Der Kaufpreis umfasst bereits die vollständige Erschließung.

Zusätzliche Erschließungs- oder Anschlusskosten fallen nicht an.

Die Grundstücksteilung wurde bereits beauftragt und befindet sich in der Umsetzung.

## BESONDERE HIGHLIGHTS

- unverbaubarer Weitblick

ins Grüne

- ruhige Sackgassenlage ohne

Durchgangsverkehr

- optimale Süd-/Südwest-

Ausrichtung

- gewachsene, hochwertige

Nachbarschaft

- voll erschlossen – keine

zusätzlichen Erschließungs- und Anschlusskosten

- sofort bebaubar

- keine Bauverpflichtung

- keine Bauträgerbindung

## BEBAUUNG / PLANUNG

Die Bebauung richtet sich nach dem Bebauungsplan „Vor den Rothen II“:

- Reines Wohngebiet (WR)

- Einzelhäuser zulässig

- bis zu 2 Wohneinheiten möglich

- 1 Vollgeschoss + ausgebautes

Dachgeschoss

- GRZ 0,25

- Firsthöhe ca. 8,5 m

- Zulässige Dachformen:

Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdach

- großzügiger und optimal

nutzbarer

Grundstückszuschnitt: ca. 13,9 m Breite und ca. 40 m Tiefe je Grundstück

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte – vom modernen, kompakten Einfamilienhaus bis hin zu großzügigen Wohnflächen von ca. 180 bis 220 m<sup>2</sup>.

Ideal für ein modernes Zuhause in ruhiger, sonniger, begehrter Feldrandlage mit unverbaubarem Weitblick.

Die Kombination aus Grundstückszuschnitt, Lage und Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Architektur und modernes Wohnen.

Vergleichbare Baugrundstücke in dieser Feldrandlage mit dauerhaft unverbaubarem Weitblick sind in Wolfsburg-Heiligendorf nur selten verfügbar.

## **Sonstiges**

- Verkauf erfolgt privat und

provisionsfrei im Auftrag des Eigentümers.

- Grundstücksteilung bereits

beauftragt – Umsetzung läuft.

- Alle relevanten Unterlagen

(Bebauungsplan, Flurkarte etc.) liegen vor und

können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **Lage**

Wolfsburg-Heiligendorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Süden der Stadt und verbindet auf besondere Weise Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur.

Die direkte Feldrandlage bietet:

- freien, unverbaubaren Blick

ins Grüne

- unmittelbaren Zugang zu

Spazier-, Lauf- und Radwegen und Reitmöglichkeiten

- eine ruhige, gewachsene

Wohnatmosphäre mit hoher

Lebensqualität

Kurze Wege im Alltag sorgen

zusätzlich für hohen Wohnkomfort:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Bäcker sowie ein  
Ärztehaus befinden sich bereits im direkten Umfeld

- Ein neuer Edeka-Markt sowie ein weiteres modernes Ärztehaus  
sind geplant

- das beliebte Einkaufs- und  
Gewerbegebiet Heinenkamp

mit Kaufland, MediaMarkt, Baumärkten und zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten  
erreichen Sie in ca. 5 Minuten

- schnelle Anbindung an die A39  
und A2

- die Wolfsburger Innenstadt ist in  
kurzer Fahrzeit erreichbar

Besonders geschätzt wird Heiligendorf für seine aktive Dorfgemeinschaft und das  
familienfreundliche Umfeld.

Vereine, Feuerwehr, Kinder- und Jugendarbeit sowie traditionelle Veranstaltungen wie die  
bekannte Kinderwoche („KiWo“) prägen das lebendige Miteinander im Ort.

Kindergärten, Grundschule, Spielplätze und Freizeitangebote machen die Lage zusätzlich  
attraktiv für Familien.

Eine Lage, die naturnahes Wohnen, Gemeinschaft, moderne Infrastruktur und echte  
Lebensqualität harmonisch verbindet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche  
Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Premiumlage am Feldrand

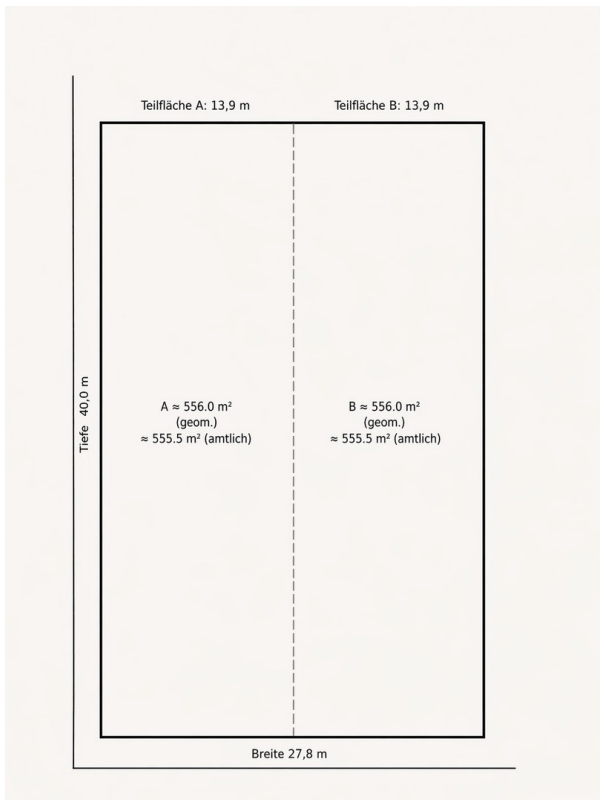


Süd-/Südwest-Ausrichtung

# Exposé - Galerie



Hochwertiges Wohnumfeld



Grundstücke einzeln erwerbbar



2 Grundstücke à ca. 555 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie

## 2 BAUGRUNDSTÜCKE IN WOLFSBURG-HEILIGENDORF

Feldrandlage mit unverbaubarem Weitblick

je ca. 555 m<sup>2</sup>

225.000 €  
je Grundstück

**EIN ORT, DER RUHE, WEITE UND LEBENSQUALITÄT VEREINT**

Direkt am Feldrand gelegen genießen Sie hier einen dauerhaft freien Blick in die Natur – eine Lage, die in dieser Form nur noch selten verfügbar ist. Die Kombination aus Süd-/Südwest-Ausrichtung, ruhiger Umgebung und gewachsener Nachbarschaft schafft ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

**BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN AUF EINEN BLICK**

- großzügiges Erdgeschoss mit ca. 139 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche (GRZ I)
- zusätzliche Flächenreserven bis ca. 208,50 m<sup>2</sup> für Garage, Carport, Stellplätze und Zufahrten
- ausgebautes Dachgeschoss mit exklusiver Loft-Ebene und Dachterrasse denkbar
- bis zu 2 Wohneinheiten möglich
- 1 Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss

**DAS BESONDERE**

- unverbaubarer Weitblick
- ruhige Sackgassenlage
- nur zwei Grundstücke verfügbar

- voll erschlossen – keine Erschließungskosten
- sofort bebaubar
- kein Bauzwang

**LAGE**

Wolfsburg-Heiligendorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Süden:

- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar
- schnelle Anbindung an A39 / A2
- Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur im Ort
- Natur-, Spazier- und Radwege direkt vor der Tür

**ABMESSUNGEN & BEBAUUNG**

- GRZ 0,25
- Firsthöhe ca. 8,5 m
- zulässige Dachformen: Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdach
- großzügiger und optimal nutzbarer Grundstückszuschritt
- ca. 13,9 m Breite und ca. 40 m Tiefe je Grundstück

An idealer Lage für individuelle Wohnkonzepte – vom modernen, kompakten Einfamilienhaus bis hin zu großzügigen Wohnflächen von ca. 180 bis 220 m<sup>2</sup>.

**ABSCHLUSS**

- Privatverkauf – keine Maklergebühren
- Grundstücksteilung bereits beauftragt – Umsetzung läuft
- Direkte Abwicklung über **Manuela Hoffmann**

VOR DEN ROTHEN 17 - 38444 WOLFSBURG-HEILIGENDORF

Leben zwischen Ruhe, Natur und Weitblick.

## Baugrundstücke auf einen Blick

# GRUNDSTÜCK AUF EINEN BLICK

## 2 BAUGRUNDSTÜCKE JE CA. 555 m<sup>2</sup>

### 225.000 € JE GRUNDSTÜCK

UNVERBAUARER WEITBLICK • RUHIGE SACKGASSENLAGEN • FELDRANDLAGE  
IN WOLFSBURG-HEILIGENDORF

✓ VOLL ERSCHLOSSEN
✓ OHNE ERSCHLIEBUNGSKOSTEN
✓ SOFORT BEBAUAR

je ca. 555 m<sup>2</sup>

225.000 €  
je Grundstück

je ca. 555 m<sup>2</sup>

225.000 €  
je Grundstück

- 🏠 **SOFORT BEBAUAR – KEIN BAUZWANG**
- 🌿 **RUHIGE SACKGASSENLAGEN OHNE DURCHGANGSVERKEHR**
- ☀️ **OPTIMALE SÜD-/SÜDWEST-AUSRICHTUNG**

- 👁️ **VOLL ERSCHLOSSEN**
- 📄 **TEILUNG IN UMSETZUNG: 2 X CA. 555 m<sup>2</sup>**
- 🏠 **IDEAL FÜR EIN GROSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT EINEM VOLLGESCHOSS UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN)**

📞 **SICHERN SIE SICH JETZT EINES DER LETZTEN VERFÜGBAREN GRUNDSTÜCKE IN DIESER LAGE.**  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück persönlich zu zeigen.

**IHRE VORTEILE**

- Unverbaubarer Blick ins Grüne
- Seltene Kombination aus Ruhe und Stadtnähe
- Gewachsene, hochwertige Wohnlage
- Sofort realisierbares Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan
- Nachhaltig wertstabile Lage
- GRUNDSTÜCKE IN DIESER LAGE SIND NUR SELTEN VERFÜGBAR

**VOR DEN ROTHEN**  
ruhige Sackgasse

ca. 555 m<sup>2</sup>    ca. 555 m<sup>2</sup>

direkte Feldrandlage

☀️ Süd-/Südwest-Ausrichtung

VOR DEN ROTHEN 17 - 38444 WOLFSBURG-HEILIGENDORF  
LEBEN. NATUR. ZUKUNFT.

✓ VOLL ERSCHLOSSEN | ✓ OHNE ERSCHLIEBUNGSKOSTEN | ✓ SOFORT BEBAUAR  
*Keine versteckten Kosten. Klare Planung. Faire Abwicklung.*

Voll erschlossen-keine Kosten

https://www.ohne-makler.net/immobilie/289001/

Seite 7/7