

# Exposé

## Wohnen in Wolfsburg-Heiligendorf

**Baugrundstück Wolfsburg-Heiligendorf mit  
unverbaubarem Weitblick in ruhiger Lage und ohne  
Bauzwang**



Objekt-Nr. OM-289001

### Wohnen

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Hoffmann  
Mobil: 0171 5494679

38444 Wolfsburg-Heiligendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

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

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Zwei Baugrundstücke in Wolfsburg-Heiligendorf mit unverbaubarem Weitblick in ruhiger Lage am Feldrand.

Die Grundstücke sind voll erschlossen, sofort bebaubar und bieten durch den fehlenden Bauzwang maximale Flexibilität für die individuelle Planung.

Es stehen nur zwei Bauplätze zur Verfügung, die einzeln veräußert werden.

Die Lage am Feldrand schafft eine besondere Wohnqualität mit viel Privatsphäre.

Die Bebauung ist durch den gültigen Bebauungsplan „Vor den Rothen II“ klar geregelt und schafft verlässliche Planungssicherheit.

Zulässig sind freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Wohneinheiten.

### DIE FAKTEN IM ÜBERBLICK

- ca. 555 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Bauplatz
- ca. 13,9 m Grundstücksbreite, ca. 40 m Tiefe
- Süd- / Südwest-Ausrichtung
- Reines Einfamilienhausgebiet
- GRZ 0,25

Kaufpreis je Bauplatz: 249.000 €

(Verhandlungsbasis)

Der Kaufpreis ist als Verhandlungsbasis angesetzt und spiegelt die besondere Lagequalität wider. Bei ernsthaftem Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage und bin offen für eine faire und zügige Einigung.

## Sonstiges

Besichtigungstermine sind nach Absprache kurzfristig möglich.

Der Verkauf erfolgt privat, provisionsfrei und im Auftrag des Eigentümers.

Gerne begleite ich Sie auf Wunsch persönlich durch alle Schritte – von der Besichtigung bis zur finalen Abwicklung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage

Wolfsburg-Heiligendorf gehört zu den gefragten Wohnlagen im Süden von Wolfsburg.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhausbebauung und bietet eine ruhige, gewachsene Struktur.

Direkt angrenzend beginnen Spazier- und Radwege in die umliegende Natur.

Die Wolfsburger Innenstadt sowie die A39/A2 sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort.

Die Lage vereint Ruhe, Natur und eine sehr gute Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Sonnige Süd-/Südwestlage



Ruhige Sackgasse

# Exposé - Galerie



Gepflegte Wohnlage mit Niveau

## Grundstück auf einen Blick

**2 Baugrundstücke**

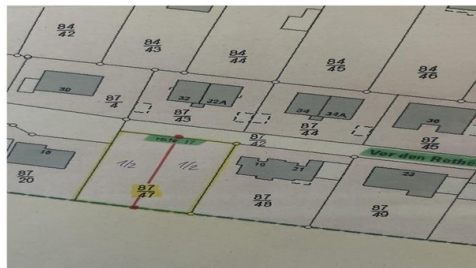
**je ca. 555 m<sup>2</sup>**

**249.000 € pro Grundstück**

Unverbaubarer Weitblick · Wolfsburg-Heiligendorf

- Sofort bebaubar – kein Bauzwang
- Ruhige Sackgassenlage
- Süd-Ausrichtung
- Voll erschlossen
- Teilung vorbereitet: 2 x ca. 555 m<sup>2</sup>

Gemäß gültigem Bebauungsplan



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

# Exposé - Galerie

## Bebauungs-Kurzübersicht

**WR**

### Einfamilienhäuser

- Nur freistehende Einfamilienhäuser
  - Max. 2 Wohneinheiten
  - 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss
  - ca. 135-140 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche
  - GRZ 0,25
- ↕ Firsthöhe ca. 8,5 m

**Bis ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich**

(je nach Planung)

Gemäß gültigem Bebauungsplan

Großzügig bebaubar