

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Wolfsburg

**Penthouse Apartment mitten in der City mit Blick über die Stadt, 6% Mietrendite oder Eigenbedarf**



Objekt-Nr. OM-396452

### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **99.500 €**

Rothenfelderstrasse 6  
38440 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Hausgeld mtl.	145 €
Etagen	7	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne Wohnung liegt im Zentrum von Wolfsburg in der Rothenfelderstrasse 6.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und hat neben einem großen Wohnschlafraum eine abgetrennte Einbauküche, ein Wannenbad mit Fenster und einen kleinen Abstellraum. Ein großzügiger Balkon mit Blick über die City lädt zum Frühstück oder zum Sonnenbaden ein. Die Wohnung ist aufgrund der großen Fensterfront und eines Dachfensters sehr hell und gemütlich. Die Wohnung wird möbliert verkauft. Die Möbel sind im Preis inbegriffen. Die Wohnung ist seit 2 Jahren an eine sehr nette und sorgsame Mieterin vermietet. Sie eignet sich daher als Anlageobjekt

aber natürlich auch für den Eigengebrauch.

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett möbliert (siehe Bilder) und wir als solches verkauft. Zu der Ausstattung gehören eine Einbauküche mit Geschirrspüler, ein Doppelbett, ein Sofa sowie diverse TV/Audio Geräte. Auch ein großer Gefrier-/Kühlschrank ist dabei.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Grundstück unterliegt dem Erbbaurecht der Stadt Wolfsburg der jährlich Erbbauzins beträgt ca. 550 EUR für den neuen Eigentümer. Der aktuelle Erbbauvertrag läuft bis 2055. Die Stadt arbeitet gerade an neuen Konditionen, insbesondere zur Verlängerung (siehe Internet) was das Investment attraktiver macht. Die Wohnung ist für 550 EUR pro Monat vermietet was zu fast 6% Mietrendite führt.

## Lage

Mitten in der City von Wolfsburg und damit in unmittelbarer Nähe von Einkaufszentren, Apotheken, Ärzten, Schulen, Kindergarten, Restaurants, Bars, .... Etc.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

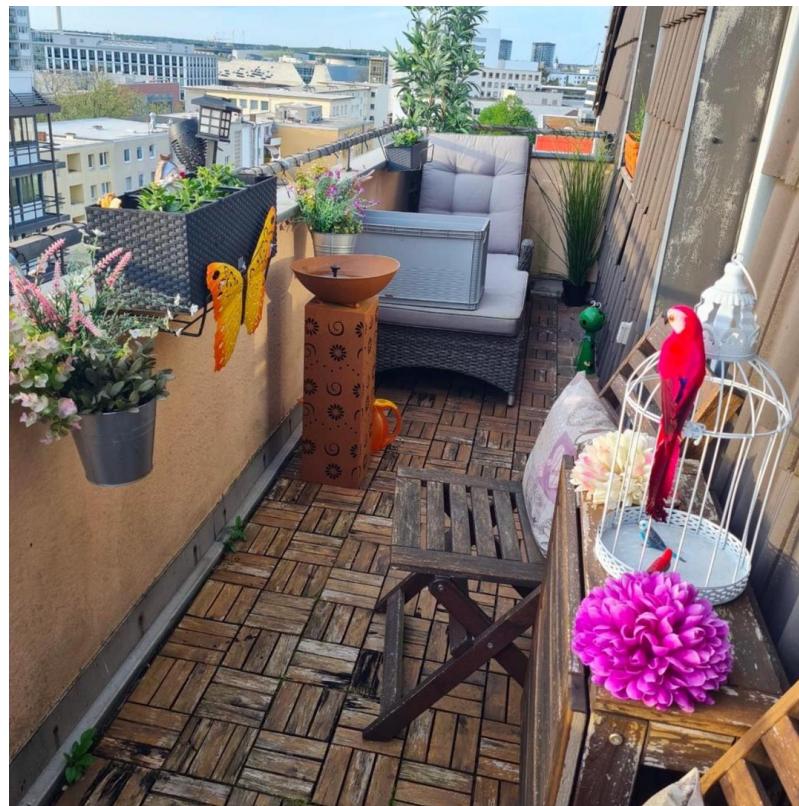
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

