

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

**Möblierte Stadtwohnung zum 01.03.2026**



Objekt-Nr. OM-407949

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Milena Miano

38440 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.900 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, voll möblierte 3-Zimmer-Stadtwohnung mit EBK und Balkon in Wolfsburg (Suhlgarten) in einer beliebten Wohnumgebung und sehr gepflegter Anlage.

ACHTUNG! Nur an Berufstätige mit Regeleinkommen (maximal 2 Personenhaushalt)

\*\*\*\*\*

Einziehen, wohlfühlen, genießen – diese Wohnung bietet ein stilvolles Zuhause mit Rundum-Komfort in bester Wolfsburger Lage.

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine wunderschöne, helle und modern eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung (ca. 90 qm) im beliebten Suhlgarten in Wolfsburg. Die Wohnung überzeugt durch eine freundliche Atmosphäre, hochwertige Designmöbel und eine durchdachte Raumaufteilung.

Der überdachte Südbalkon lädt zum Feierabend in der Sonne zum Entspannen ein. Ein Personenaufzug sowie ein fester Einstellplatz gehören ebenfalls dazu (Zufahrt über Schrankenanlage).

Der Einzug wäre zum 01.03.2026 möglich.

Ausstattung und Hinweise:

Voll möbliert mit hochwertigen Designmöbeln (viel Stauraum)

Moderne, komplett ausgestattete Küche (inkl. Geschirr & Grundausstattung)

Balkon mit Südausrichtung

Aufzug & eigener Einstellplatz

Oberste Etage eines Mehrfamilienhauses

Abstellraum in der Wohnung vorhanden

Helle, freundliche Räume mit angenehmen Wohnklima

Badezimmer mit Dusche - für die Pragmatischen ;-)

An der Anschlussadresse ist Glasfaser mit einer Bandbreite bis zu 1000 MBit/s verfügbar

Mietpauschale insgesamt (Kaltmiete inkl. BK): 1050 €

## Ausstattung

Dem Eigentümer ist ein achtsamer Umgang mit der Wohnung und dem Mobiliar sehr wichtig. Sollten Sie den Wunsch haben einzelne Möbelstücke austauschen zu wollen oder Wandfarben anzupassen, ist dies nach Absprache natürlich möglich. Die Wohnung wird wie gesehen übergeben.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ideal für berufstätige Pärchen mit gepflegtem Lebensstil.

Mietdauer: unbestimmte Zeit / unbefristet

Mietkaution: 2 Kaltmieten

Möbel im Mietpreis enthalten – ein echtes Highlight!

Nebenkosten sind in der Pauschalmiete enthalten (Müllabfuhr, Wasser, Gebäudeversicherung, Hausreinigung, GEZ)

Heizung und Strom (werden separat je nach Verbrauch abgerechnet und müssen selbst abgeführt werden)

Haustiere sind nicht erwünscht

## **Lage**

Lage:

Die Wohnung liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage

Bahnhof: ca. 10 Minuten fußläufig

Supermärkte, Ärzte, Apotheken & Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe

Das VW-Werk ist schnell erreichbar

Naherholung: Schillerteich & Erholungspark direkt um die Ecke

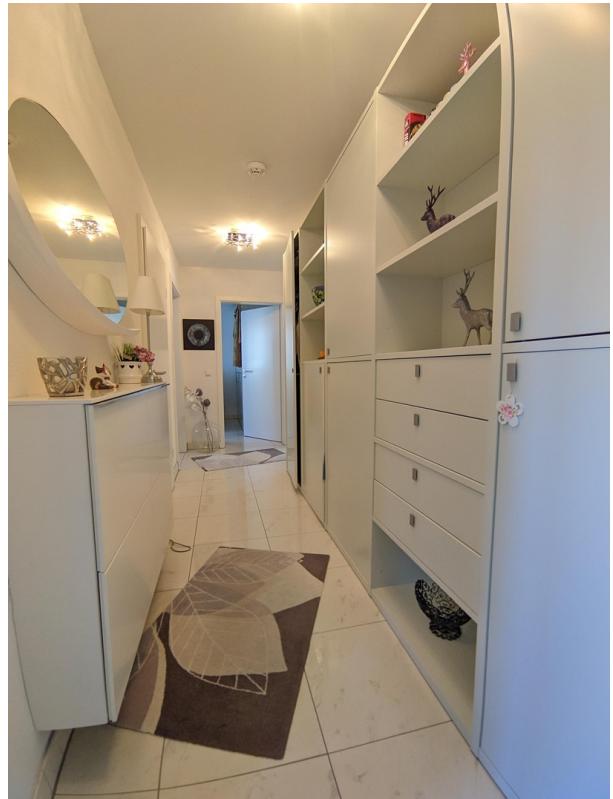
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl



Eingang Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



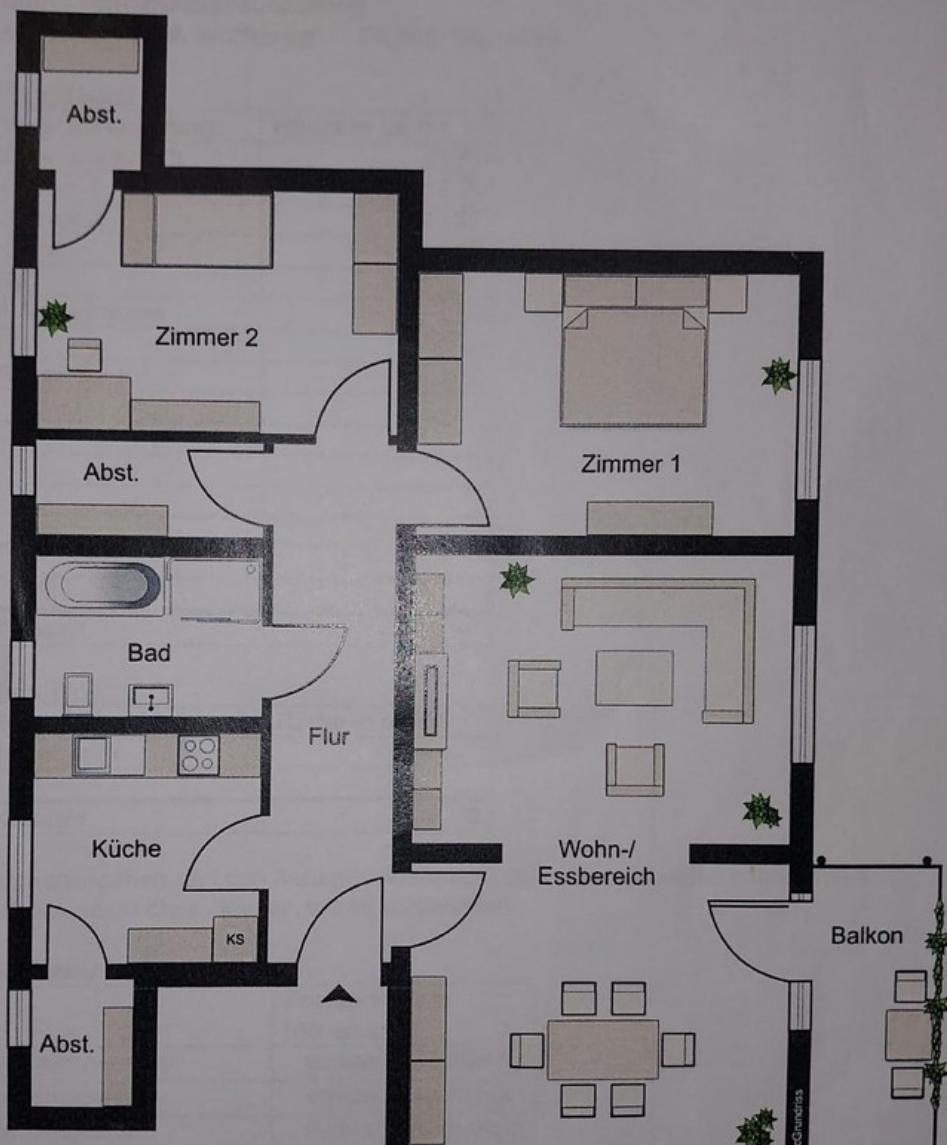
Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Außenanlage

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss - Skizze**

- Angaben ohne Gewähr, nicht maßstabsgerecht -

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup> NI-2016-000886022      3

**Energieverbrauch**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
63,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
44,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 63,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.07.2012	30.06.2015	KWK, fossil	0,70	166552	—	166552	1,07
01.07.2012	30.06.2015	Warmwasserzuschlag	0,70	82068	82068	—	

**Vergleichswerte Endenergie**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
Durchschnitt  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesseleinführung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_u$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

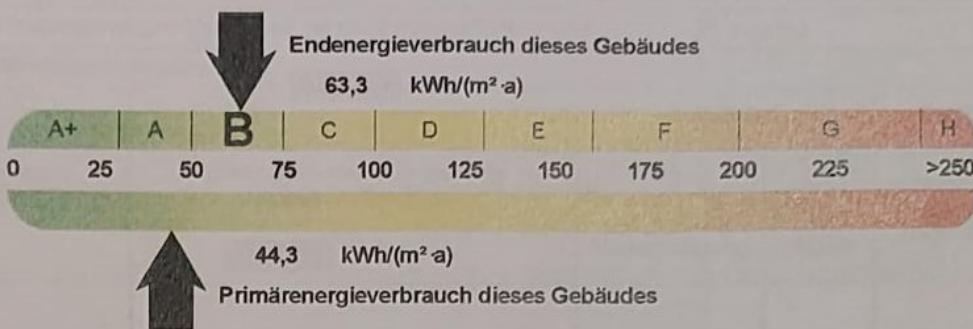
Hotzenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.1

Energieausweis

# **Exposé - Anhänge**

1.

## Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

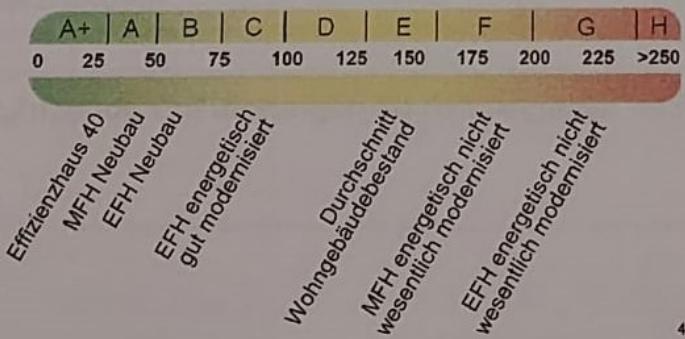
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

63,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.07.2012	30.06.2015	KWK, fossil	0,70	166552	—	166552	1,07
01.07.2012	30.06.2015	Warmwasserzuschlag	0,70	82068	82068	—	

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.