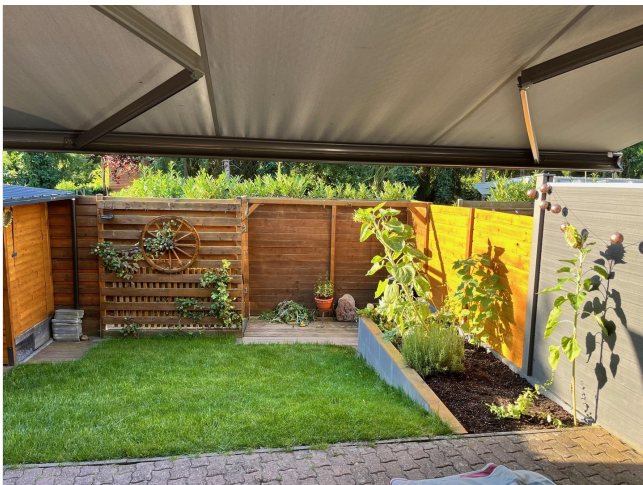


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wolfsburg

**R E S E R V I E R T: Stillvolle 2-Zimmer-  
Erdgeschosswohnung mit Südterrasse und eigenem  
Garten**



Objekt-Nr. OM-412982

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Dossing

38448 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	2.385 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	60,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	22,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	174 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihren modernen Grundriss, eine lichtdurchflutete Atmosphäre und einem liebevoll angelegten Garten mit Südterrasse – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe, einen eigenen Garten und eine zentrale Lage legen.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, dennoch zentral gelegenen Wohngebiet im beliebten Wolfsburger Stadtteil Vorsfelde. Die Südausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und eine freundliche Wohnatmosphäre. Der direkt angrenzende, eingefriedete Garten mit Terrasse sowie elektrischer Markise und Hochbeet macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist der offene Grundriss sowie die stilvoll gestaltete Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Die neu installierte Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marke NEFF ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Wohnraums ein.

Das frisch sanierte Badezimmer überzeugt durch eine großzügige Dusche mit Echtglaskabine und eleganten Armaturen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Südausrichtung bietet reichlich Tageslicht und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger, trockener und gepflegter Kellerraum – ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder zur sicheren Aufbewahrung. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Für zusätzlichen Komfort verfügt die Wohnung über einen eigenem PKW-Stellplatz direkt am Gebäude.

### Objektdaten

Lage:Wolfsburg, Stadtteil Vorsfelde (Zentrum)

Baujahr:1992 (Letzte Sanierung 2025)

Wohnfläche:60m<sup>2</sup>

Etage:Erdgeschoss

Wohnhaus:Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien (Eigentumswohnungen)

Zimmer:2

Garten: 46m<sup>2</sup> inkl. gefliester Terrasse mit elektrischer Markise sowie Gartenhäuschen mit Unterstand

Keller: 22m<sup>2</sup> privater Kellerraum sowie Fahrradkeller, Wasch- und Trockenkeller mit eigenem Waschmaschinen- und Trockneranschluss

PKW Stellplatz:Ja (Optional € 30,- per. Monat)

Heizungsart:Fernwärme

Energieausweis:Energieeffizienzklasse B

Kaltmiete:€ 795,- pro Monat

Nebenkosten: € 174,- pro Monat

Provision: Keine

Heizung, Strom, Wasser:Nach Verbrauch, abzurechnen mit örtlichem Anbieter (LSW)

# Ausstattung

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche (2025) mit hochwertigen Markengeräten von NEFF
- Frisch saniertes Badezimmer mit Echtglas-Duschkabine
- Smart Home System zur Steuerung von Licht, Heizkörperthermostaten und elektrischen Rollläden (optional)
- LED-Decken-Spots im Flur
- Fußbodenheizung im Küchenbereich
- Echtholzparkett im Wohnbereich
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Elektrische Markise über der gefliesten Terrasse
- Großer Kellerraum (22m²), ideal als Werkstatt oder Hobbyraum
- Wasch- und Trockenkeller mit eigenem Anschlussplatz
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus (Optional)

---

## Raumaufteilung

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und Garten
- Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Flur mit Garderobenbereich, von dem alle Räume erreichbar sind

## Garten

Der 46 m² große, vollständig eingezäunte Garten bietet:

- Eine geflieste Terrasse mit elektrischer Markise
- Gepflegten Rasen
- Hochbeet für Gemüse und Pflanzen
- Gartenhäuschen mit Stauraum und kleinem Unterstand
- Südausrichtung

Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld mit altem Baumbestand genießen Sie hier Ruhe und Natur mitten in Vorsfelde.

---

## Sonstiges

- Die Wohnung wurde laufend renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand
- Die Einbauküche und das Badezimmer sind neuwertig (2025)
- Die gemeinschaftliche Gartenfläche des Hauses kann mitgenutzt werden
- Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und kann über einen Internetanbieter aktiviert werden.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Wolfsburger Stadtteil Vorsfelde – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés.

Verkehrsanbindung:

- Buslinien 201, 203 und 380 – Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar
- Gute Anbindung an B188 und A39

Freizeit & Natur:

- Naherholungsgebiete Drömling und Allersee in direkter Nähe
- Sportzentrum mit Fußballplatz, Basketballfeld und Tartanbahn nur 2 Minuten entfernt
- Allerpark, VFL-Stadion und Badeland bequem erreichbar

Vorsfelde bietet:

- Historische Altstadt mit Fachwerkhäusern
- Sehr gute Nahversorgung
- Schulen, Kindergärten, Seniorenangebote und Spielplätze
- Aktive Gemeinschaft mit regelmäßigen Veranstaltungen

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich / Terrasse



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Unterstand und Schuppen



Unterstand



Gartenschuppen



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



Kellerraum