

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wolfsburg Fallersleben Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – Wolfsburg



Objekt-Nr. OM-415956

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Weisenhorn

38442 Wolfsburg Fallersleben
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	175 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Wolfsburg in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage ohne Hochhauscharakter.

Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern und viel Grün, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (2. OG) und bietet einen sehr gut nutzbaren Grundriss mit drei Zimmern, Küche, Bad und Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig instand gehalten, größere Sanierungen wurden bislang nicht durchgeführt.

Dies ermöglicht dem Käufer, nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig Wertpotenzial zu heben.

Die Wohnung eignet sich ideal für:

- Eigennutzer mit Wunsch nach ruhigem Wohnen
- Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont

Ein Verkauf erfolgt privat, es fällt keine Käuferprovision an.

Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Der Eigentümer ist nicht unter Verkaufsdruck und legt Wert auf eine faire, unkomplizierte Abwicklung.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung Ihrer Person (Eigennutzung / Kapitalanlage, gewünschter Zeitrahmen).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Fallersleben-Sülfeld, ein charmantes Viertel in Wolfsburg, zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre und moderate Bevölkerungsdichte aus. Die Gegend bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter die Buslinien 201 und 203, die eine bequeme Fahrt in die Innenstadt ermöglichen. Fallersleben ist geprägt von Einfamilienhäusern, was zu einer ruhigen und privaten Wohnatmosphäre beiträgt. Die Sicherheit der Nachbarschaft wird geschätzt, und die grünen Parks sowie die freundlichen Nachbarn machen Fallersleben zu einem attraktiven Wohnort mit guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Alle Zimmer vom Flur ausgehend



Wohnzimmer mit Dachterasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dachterasse



Schlafzimmer 1



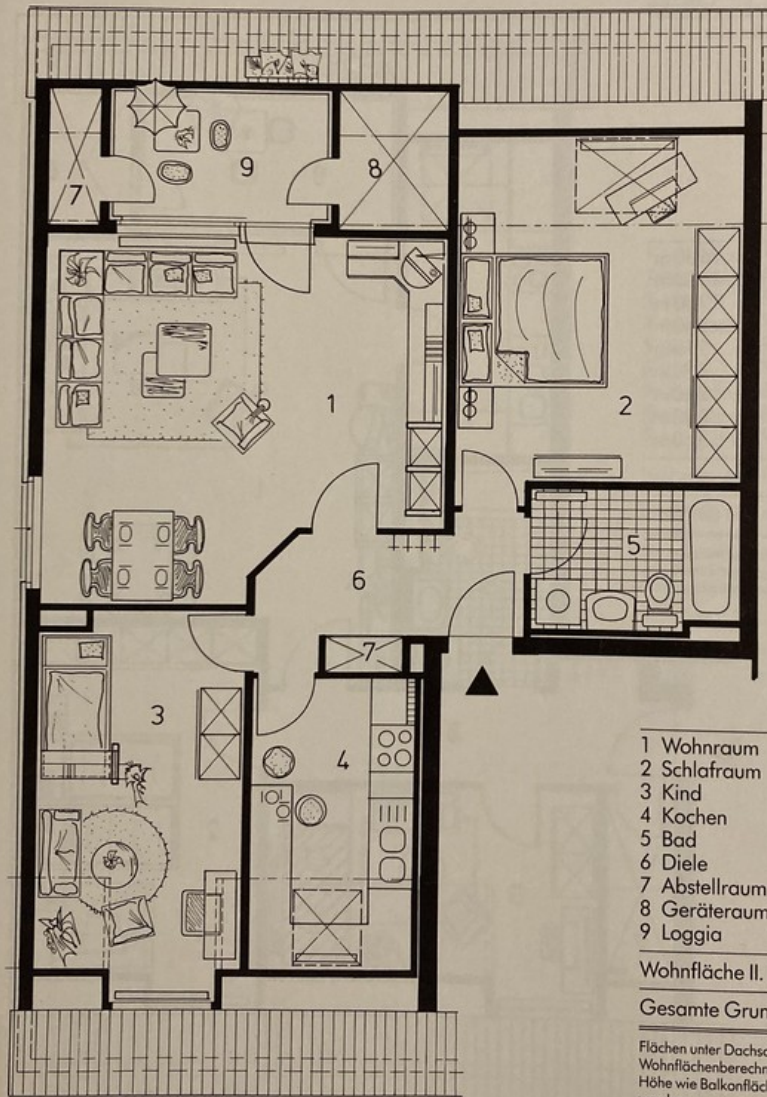
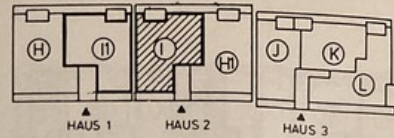
Schlafzimmer 2

Exposé - Grundrisse

Typ I: 3-Raum-Wohnung, 84,60 m²

Haus 2 Nr. 15 Dachgeschoß

Weisenhorn



1 Wohnraum	24,40 m ²	24,40 m ²
2 Schlafrum	16,00 m ²	18,20 m ²
3 Kind	13,00 m ²	13,80 m ²
4 Kochen	7,20 m ²	8,60 m ²
5 Bad	5,00 m ²	5,00 m ²
6 Diele	5,40 m ²	5,40 m ²
7 Abstellraum	0,50 m ²	0,50 m ²
8 Geräteraum	1,20 m ²	3,30 m ²
9 Loggia	2,70 m ²	5,40 m ²

Wohnfläche II. BVO 75,40 m²

Gesamte Grundfläche 84,60 m²

Flächen unter Dachschrägen können nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung unter 1 m Höhe nicht, und von 1 m – 2 m Höhe wie Balkonflächen nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden.

0 1 2 3 4 5 m

Alle Maße sind ca. Maße.
Kleine Änderungen vorbehalten.

Grundriss