

Exposé

Wohnung in Wolfsburg

PROVISIONSFREI: Kernsanierter Wohnraum in Detmerode Wolfsburg



Objekt-Nr. OM-418045

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Darina Berent

38444 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1964 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 84,05 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 86,05 m² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 231 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine umfassend kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Wolfsburg-Detmerode.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 84,05 m² im 1. Obergeschoss
- Lage: Wolfsburg-Detmerode (direkt am Stadtwald)
- Bezugsfrei: Ab 01.04.2026 (nach Absprache auch deutlich früher möglich)
- Parken: Eigener Stellplatz am Objekt inklusive (Für Besucher stehen ausreichend Kapazitäten unmittelbar vor dem Gebäude zur Verfügung)

Ausstattung

Durch eine intelligente Anpassung des Grundrisses wurde ein zeitgemäßes, großzügiges Raumgefühl geschaffen, das heutigen Wohnansprüchen an Licht und Funktionalität vollumfänglich entspricht.

Die Wohnung wurde mit dem Ziel einer langfristigen Instandhaltungsfreiheit technisch und optisch neu aufgebaut:

- Elektrotechnik: Komplette Erneuerung der Elektrik inklusive sämtlicher Leitungen, Unterverteilungen und Schalterprogramme.
- Wand- & Bodengestaltung: Alle Wandflächen wurden fachgerecht neu verputzt, präzise ausgerichtet und hochwertig endbehandelt.
- Sanitärbereiche: Die Wohnung verfügt über zwei vollumfänglich sanierte Einheiten – ein Hauptbad mit neuer Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Beide Bereiche wurden mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet.
- Kulinarik: Die integrierte Premium-Einbauküche ist mit modernsten Markengeräten voll ausgestattet.
- Lager- & Nutzkeller: Ein privates Kellerabteil sowie ein funktionaler Abstellraum innerhalb der Wohnung bieten maximalen Stauraum.
- Lichtmanagement: Elektrische Außenrolladen sind vorhanden

Das Objekt zeichnet sich durch seinen "Ready-to-Move"-Charakter aus. Die aktuelle Design-Möblierung (Jette, Dieter Knoll) ist perfekt auf die Raumgeometrie abgestimmt. Auf Wunsch können ausgewählte Elemente nach persönlicher Absprache übernommen werden, was einen nahtlosen Einzug ermöglicht. Die Wohnung wird zum 01.04.2026 bezugsfrei übergeben - Kann nach Absprache aber auch früher bezogen werden.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Siehe Objektbeschreibung

Zusatz: Alle Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wohnen, wo Wolfsburg am grünen ist:

Detmerode zählt zu den begehrtesten Rückzugsorten der Stadt und zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Lebensqualität aus. Die Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen und gewachsenen Nachbarschaft, die ein freundliches und sicheres Miteinander garantiert.

Natur vor der Haustür: Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Stadtwald. Direkt vor der Tür beginnen zahlreiche Routen für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder anspruchsvolle Fahrradtouren. Den idyllischen Detmeroder Teich erreichen Sie in nur 10 Gehminuten – ein perfekter Ort, um nach dem Feierabend neue Kraft zu tanken.

Infrastruktur & Urbanität: Trotz der grünen Idylle genießen Sie hier alle Vorzüge einer exzellenten Anbindung:

- Nahversorgung: Der Detmeroder Markt mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Cafés ist lediglich 5 Fußminuten entfernt.

- Mobilität: Die Autobahnanbindung erreichen Sie in kürzester Zeit, was eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie des VW-Werks garantiert.

- Öffentlicher Nahverkehr: Die Buslinien 201 und 203 sorgen für eine regelmäßige und komfortable Taktung in die City.

Hier verbindet sich die Ruhe des Waldes mit der Dynamik der Stadt zu einem Wohnstandort, der keine Wünsche offen lässt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 66,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur Gesamt

Exposé - Galerie



Flur Fortsetzung



Balkon

Exposé - Galerie

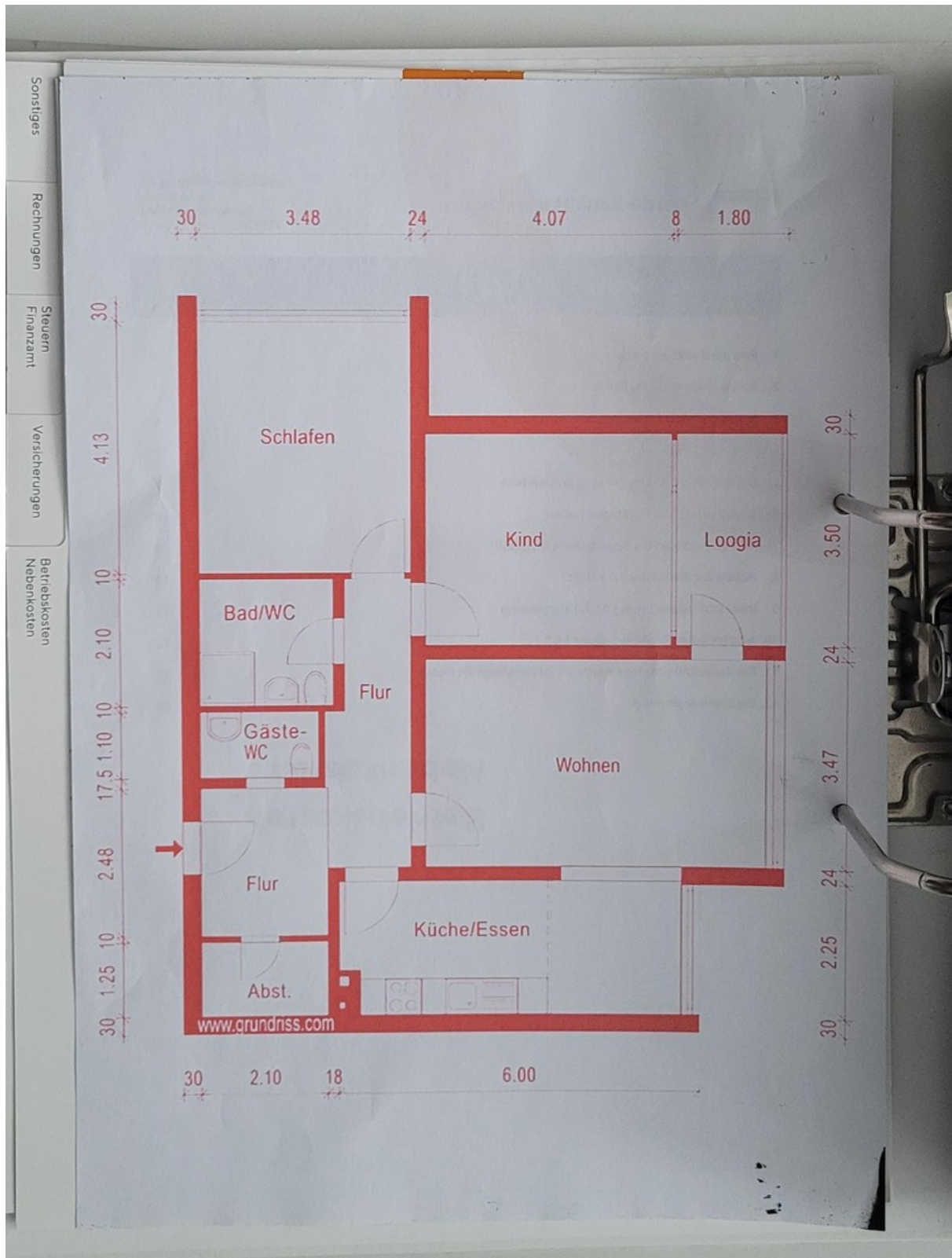


Küche - Alter Zustand



Wohnzimmer - Alter Zustand

Exposé - Grundrisse



Grundriss