

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wolfsburg

### Ruhige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Keller & Sorglos-Service



Objekt-Nr. OM-420660

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **990 € + NK**

Lärchenweg 19  
38442 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	169 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.970 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Platz und ein langfristiges Zuhause legen.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr flexiblen Grundriss, einen direkten Gartenzugang sowie ein angenehmes Sorglos-Wohnen in einer kleinen, ruhigen Wohnanlage mit nur sechs Parteien.

---

### Wohnung & Grundriss

Die Wohnung verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist funktional sowie großzügig geschnitten:

- großes Wohnzimmer mit ca. 28 m<sup>2</sup>
- zwei gut geschnittene Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>), ideal als Schlafzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer
- separate Küche mit Fenster und Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind

Durch die klare Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen – vom Single mit Homeoffice bis zur kleinen Familie.

---

### Garten & Sorglos-Paket (großer Pluspunkt)

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von der Wohnung in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Pflege der Außenanlagen übernimmt ein professioneller Gärtnerservice. So können Sie den Garten genießen, ohne sich um Rasen, Hecken oder laufende Pflege kümmern zu müssen – ideal für Berufstätige und alle, die Komfort schätzen.

Ein zusätzlicher Hausmeisterservice sorgt für Ordnung und ein stets gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage.

---

### Weitere Ausstattung

- eigener Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) – deutlich größer als in vielen Neubauten
- Einbauküche im Mietpreis enthalten
- moderner Bodenbelag
- frisch gestrichene Wände
- Außenstellplatz (separat anmietbar)
- Zentralheizung mit Fernwärme
- ruhige und angenehme Hausgemeinschaft

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne und funktionale Ausstattung mit Einbauküche, zeitgemäßem Bodenbelag und frisch gestrichenen Wänden.

Besonders hervorzuheben sind der direkte Gartenzugang, der großzügige Kellerraum sowie das komfortable Sorglos-Paket mit Hausmeister- und Gärtnerservice. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse freue ich mich über eine kurze Nachricht über das Portal.

Alternativ bin ich telefonisch unter 0172 4955941 erreichbar.

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 990 €
- Nebenkosten: 169 € monatlich (inkl. Hausmeister- und Gärtnerservice)
- Stellplatz: 50 € monatlich
- Kautions: 3 Nettokaltmieten

Hinweis:

Strom, Heizung, Warmwasser, Internet (Glasfaser) sowie der Rundfunkbeitrag (GEZ) sind nicht Bestandteil der Nebenkosten und vom Mieter eigenständig bei den jeweiligen Versorgern anzumelden und abzurechnen.

Die Wohnung ist langfristig zu vermieten und richtet sich an Mieter, die ein dauerhaftes Zuhause suchen.

---

Sonstiges / Voraussetzungen

Vorausgesetzt werden:

- festes und regelmäßiges Einkommen
- positive SCHUFA-Auskunft
- Interesse an einem ruhigen, langfristigen Mietverhältnis in ruhiger Hausgemeinschaft

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Wolfsburg-Fallersleben / Sülfeld, einer beliebten und ruhigen Wohnlage mit überwiegend gewachsener Bebauung. Die Straße liegt in einem Wendehammer und bietet dadurch ein besonders ruhiges Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar.

Eine gute Anbindung an die Wolfsburger Innenstadt sowie an das VW-Werk ist gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

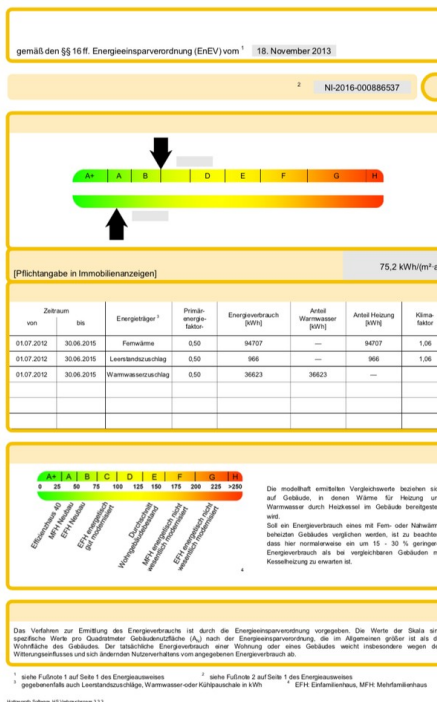
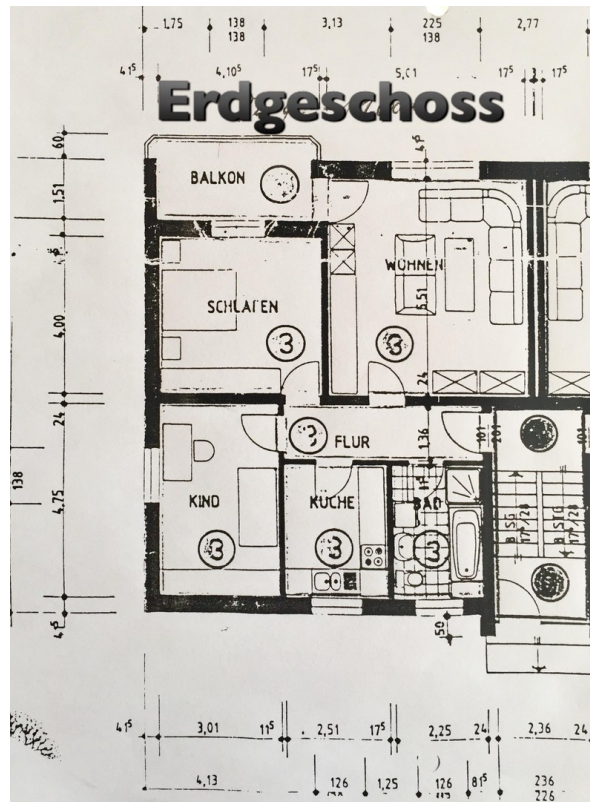


## 1.3 Wohnung im Erdgeschoß - links

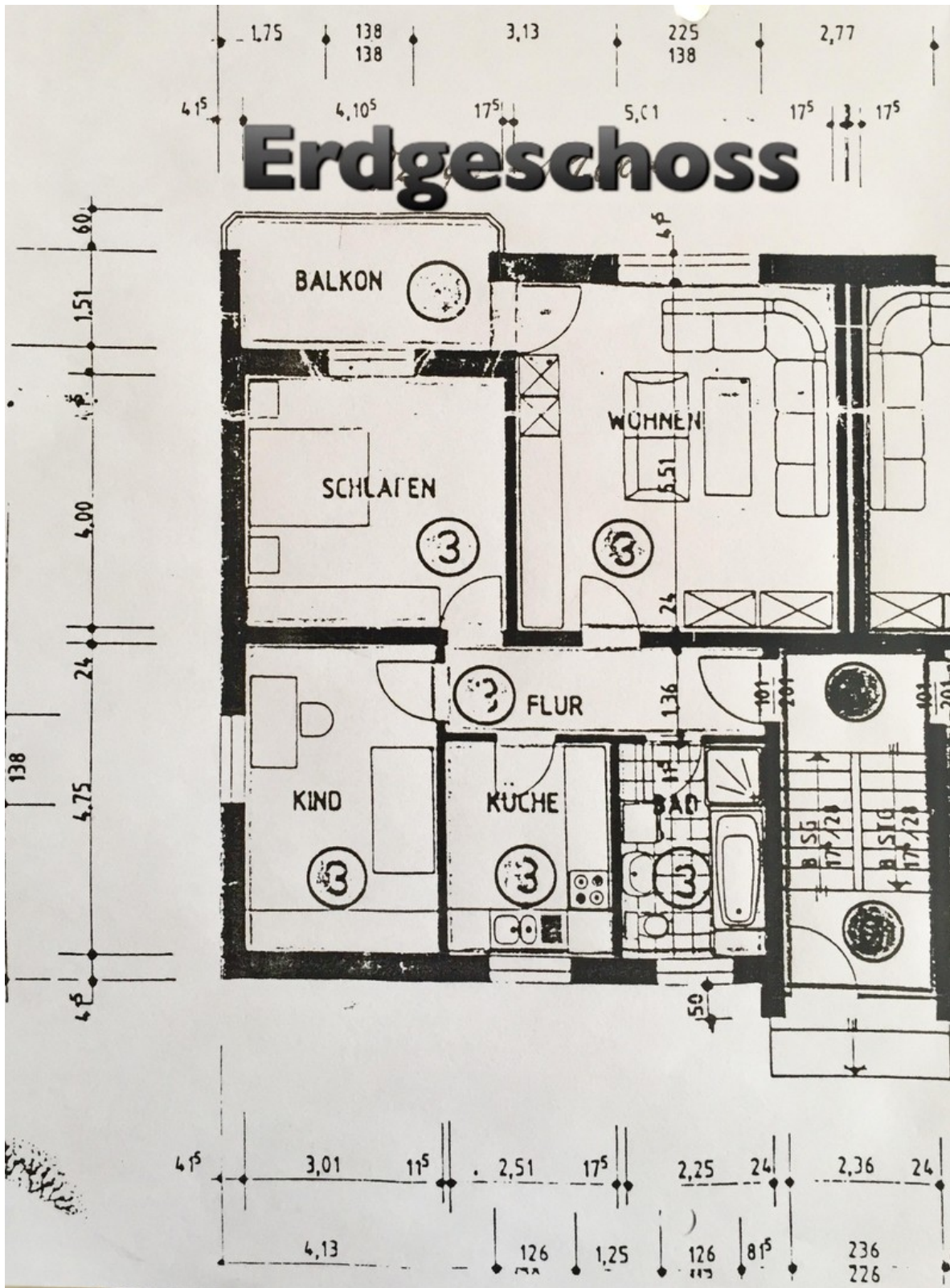
Wohnzimmer	
5,01 x 5,51	= 27,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	
4,00 x 4,10 <sup>5</sup>	= 16,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	
3,01 x 4,75	= 14,30 m <sup>2</sup>
Küche	
2,51 x 3,27 <sup>5</sup>	= 8,22 m <sup>2</sup>
Badezimmer	
2,25 x 3,27 <sup>5</sup>	= 7,37 m <sup>2</sup>
Flur	
1,36 x 4,93 <sup>5</sup>	= 6,71 m <sup>2</sup>
Balkon	
1/2 x 2,11 x 4,15 <sup>5</sup>	= 4,38 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	85,01 m <sup>2</sup>



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## 1.3 Wohnung im Erdgeschoß - links

Wohnzimmer		
5,01 x 5,51	=	27,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		
4,00 x 4,10 <sup>5</sup>	=	16,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer		
3,01 x 4,75	=	14,30 m <sup>2</sup>
Küche		
2,51 x 3,27 <sup>5</sup>	=	8,22 m <sup>2</sup>
Badezimmer		
2,25 x 3,27 <sup>5</sup>	=	7,37 m <sup>2</sup>
Flur		
1,36 x 4,93 <sup>5</sup>	=	6,71 m <sup>2</sup>
Balkon		
1/2 x 2,11 x 4,15 <sup>5</sup>	=	4,38 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		85,01 m <sup>2</sup>