

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

**Richtig gut wohnen in Wolfsburg: 3-Zimmer-Wohnung  
mit viel Platz und Komfort**



Objekt-Nr. OM-421259

### Wohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Peter Siemsen

Hallesche Straße 39  
38444 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.925 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Komfort-Wohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses an der Stadtteilgrenze Westhagen - Laagberg.

Wohnzimmer und Essbereich sind großzügig gestaltet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Ein besonderes Highlight sind die Balkone. Eine große Loggia mit verschließbarem Abstellraum lädt mit ihrem fantastischen Ausblick zum Entspannen ein.

Die Wohnung ist ideal für Familien, aufgrund der Nähe zu Hochschul- und Forschungseinrichtungen auch für studentische Wohngemeinschaften geeignet.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der für 30 Euro pro Monat separat anzumieten ist.

Hinweis: Heizung, Strom und Wasser sind nicht in den Nebenkosten enthalten und sind direkt durch den Mieter an den bereitstellenden Dienstleister zu bezahlen.

Die Wohnung wird ab dem 1. März 2026 verfügbar sein.

## Ausstattung

Die gehobene Ausstattung der Wohnung beinhaltet:

Gut ausgestattete Einbauküche (Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank).

Einbauschränke in den Fluren und im Schlafzimmer (Markenmöbel).

Medienanschlüsse (TV, Internet) nach modernem Standard (Glasfaseranschluss in der Wohnanlage vorhanden).

Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum (Einbauschrank) sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Großzügiger Kellerraum mit Werkbank (für Heimwerker)

Aluminium-Rollläden in allen Zimmern (im Wohnzimmer elektrisch und programmierbar).

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt an der Stadtteilgrenze Westhagen - Laagberg in Wolfsburg. Sie wohnen hier in einer gehobenen Wohnumgebung eines lebendigen und familienfreundlichen Wolfsburger Ortsteils mit moderater Bevölkerungsdichte. Der Stadtteil gilt als sicher und bietet eine ruhige Umgebung zum Leben, mit vielen Schulen und Kindergärten, was ihn besonders attraktiv für Familien und junge Berufstätige macht. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien.

Die Wohnung liegt an der Buslinie 201, die eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof bietet. Der Ostfalia-Hochschulcampus und der nahe Forschungscampus OHLF (Open Hybrid LabFactory) sind mit Bus und Fahrrad schnell erreichbar. Damit ist die Lage auch für Studenten und wissenschaftliche Mitarbeiter ideal. Auch zum größten Arbeitgeber der Region, dem VW-Stammwerk inkl. F&E, kommen Sie mit allen Verkehrsmitteln schnell und einfach.

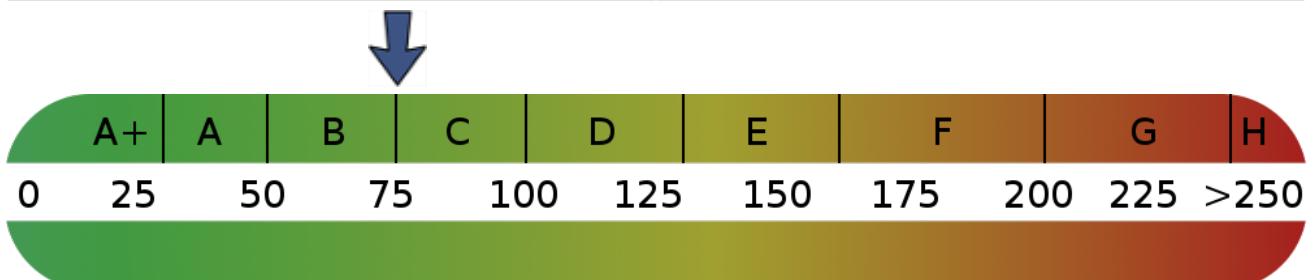
Schulen (Grundschule und weiterführende Schulen wie das Albert-Schweitzer-Gymnasium) und Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Kinderspielplätze und Freizeitangebote für Familien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nicht für jeden Einkauf in die Innenstadt? Das ist bei dieser Wohnlage sichergestellt: Das Einkaufszentrum Westhagen ist Ihr direkter Nachbar und ein Penny-Markt und ALDI sind ebenfalls nicht weit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

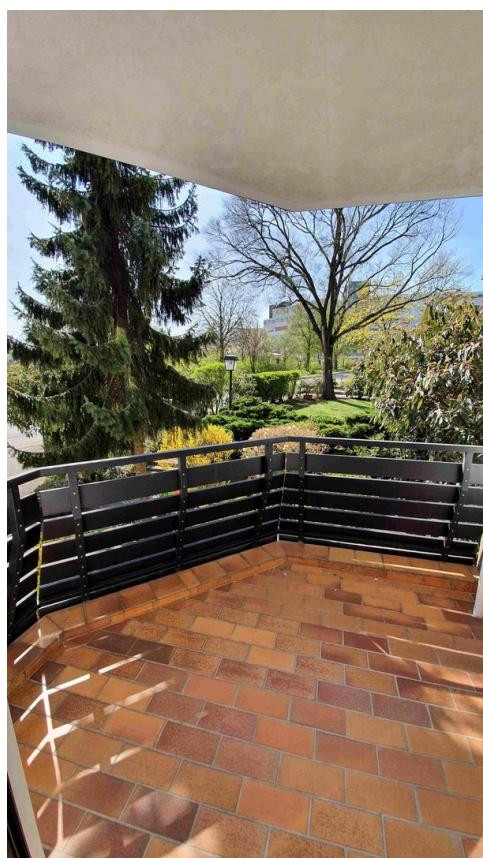


Blick von West-Loggia

# Exposé - Galerie



West-Loggia mit Abstellraum



Kleine Loggia Ostseite

# Exposé - Galerie



Badezimmer (Komfortbad)



Badezimmer mit Sitzdusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (mit Loggia)

# Exposé - Galerie



Esszimmerbereich



Eingangsbereich mit Windfang



Flur zu den Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



Küche

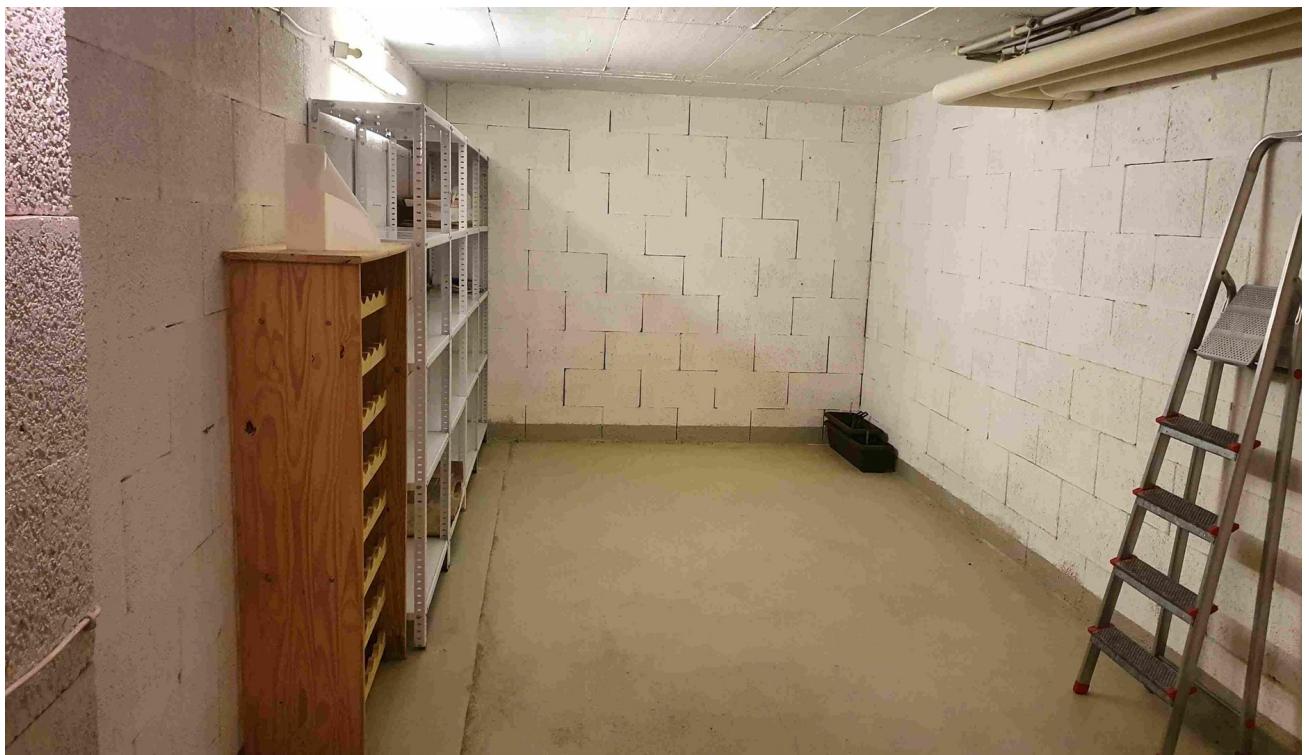


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie

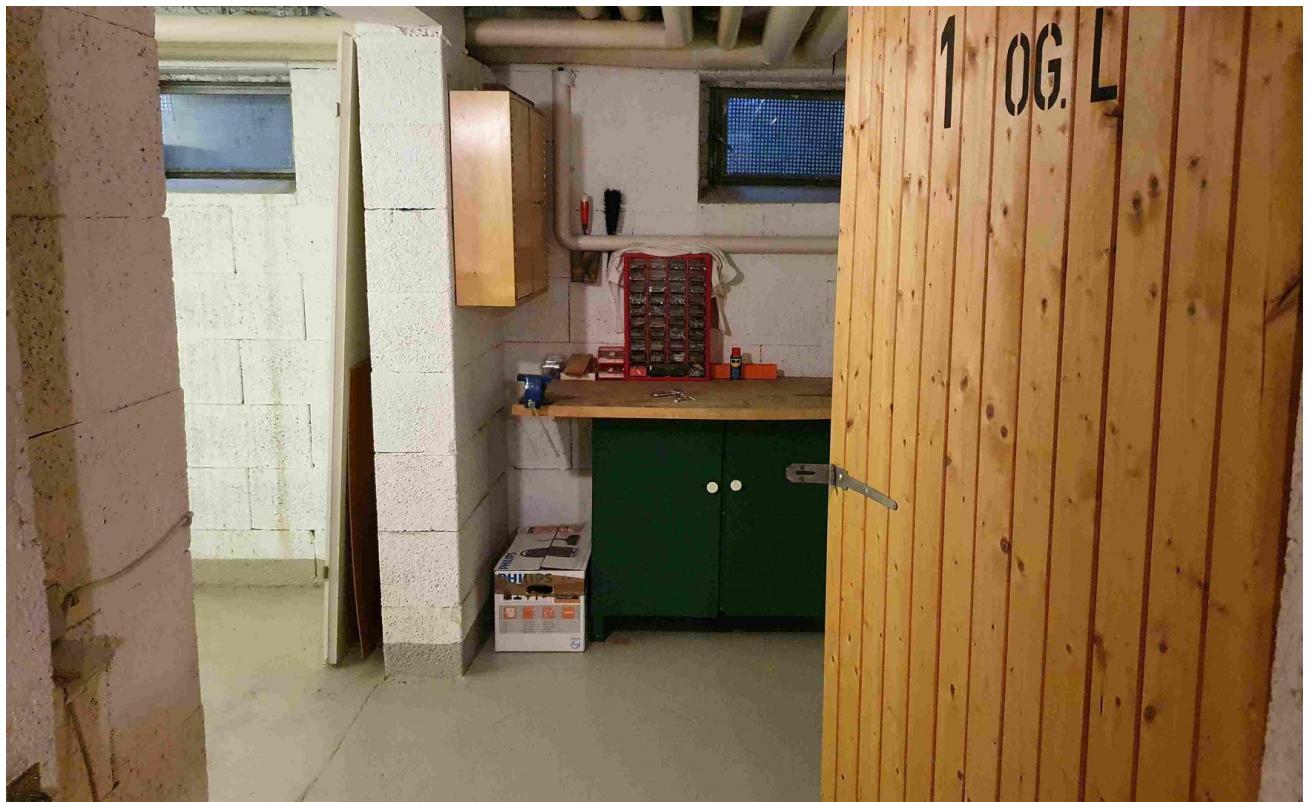


Treppenhaus



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum mit Werkbank

# Exposé - Grundrisse

