

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wolfsburg

### Exklusives Smart-Energy-Familienhaus mit 25 kW PV-Anlage, Wallbox und großem Garten



Objekt-Nr. **OM-434355**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.950 € + NK**

38440 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1951	Summe Nebenkosten	255 €
Grundstücksfläche	591,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.850 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	155 €	Stellplätze	3
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern saniertes Smart-Energy-Familienhaus in Wolfsburg-Mitte mit großem Garten, Photovoltaikanlage und Homeoffice-Infrastruktur. 25 kW PV-Anlage mit Batteriespeicher, Wallbox, Gigabit-Netzwerk in allen Räumen und vollständige energetische Sanierung. Großzügige Raumaufteilung mit Dachstudio, Terrasse und 64 m<sup>2</sup> Nutzkeller. Ideal für Familien oder Berufstätige mit Anspruch an Komfort, Technik und Nachhaltigkeit.

Erdgeschoss: Wohnzimmer, moderne Küche, Gäste-WC (60m<sup>2</sup>)

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer und modernes Badezimmer (48,8m<sup>2</sup>)

Dachstudio: klimatisierter Raum – ideal für Homeoffice (18m<sup>2</sup>)

Keller: Hobbyraum, Waschraum, Fahrradraum und Technikraum (64m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

- Gehobene Ausstattung im gesamten Haus
- 25 kW Photovoltaikanlage mit 10 kWh Batteriespeicher
- Mieterstrommodell mit 10 % Rabatt auf den lokalen Stromtarif
- 3 Stellplätze auf dem Grundstück
- 11 kW Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Gigabit-Ethernet-Netzwerk in allen Zimmern
- TV-Anschluss in allen Zimmern
- Klimatisiertes Dachstudio – ideal als Homeoffice
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Modernisierte Bäder mit Waschtischmöbeln
- 2 Gäste WC, im Keller und EG
- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Induktion, -Ofen, -Spülmaschine und -Mikrowelle
- 64 m<sup>2</sup> voll gefliester Keller mit Hobby- und Fahrradraum
- Großer eingezäunter Garten mit 12m<sup>2</sup> überdachter Glasterrasse

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und reduziert die Stromkosten erheblich. Mieter profitieren von Strom direkt vom eigenen Dach zu attraktiven Konditionen.

Stromabschlag: ca. 82 EUR / Monat inkl. 7,50 EUR Grundgebühr auf LSW Individualstromtarif

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage in Wolfsburg am Köhlerberg. Volkswagen, Innenstadt, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind

schnell erreichbar. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Nähe zur Natur.

Diese hochwertig in 2024 vollumfänglich sanierte Doppelhaushälfte verbindet modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung und einer außergewöhnlich hochwertigen technischen Infrastruktur. Auf einem ca. 591 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein modernes Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Energieeffizienz, Komfort und zentrale Lage.

Der großzügige Garten bietet viel Privatsphäre und ist vollständig eingezäunt. Eine große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Gerätehaus bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,65 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausseitenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausrückseite, PV & Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Wallbox für Stellplätze

# Exposé - Galerie



Tor mit Briefkasten



Treppe in den OG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppe in den OG



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Dachstudio mit Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Dachstudio mit Klimaanlage



Kellereingang



PV Speicher im Keller

# Exposé - Galerie



Kellerausgang



TV Kabel und Gigabit Ethernet

# Exposé - Galerie

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

## WOHNFLÄCHE (133m<sup>2</sup>)

ERDGESCHOSS (59,9m<sup>2</sup>)  
OBERGESCHOSS (48,8m<sup>2</sup>)  
DACHSTUDIO (18m<sup>2</sup>)  
GLASÜBERDACHTE TERASSE (6m<sup>2</sup>)

## ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE

KELLER (64m<sup>2</sup>)

## AUSSENFLÄCHEN

Garten hinten: 320m<sup>2</sup>  
Garten vorne: 30m<sup>2</sup>  
PKW: 3 Aussenstellplätze + Wallbox

März 2026

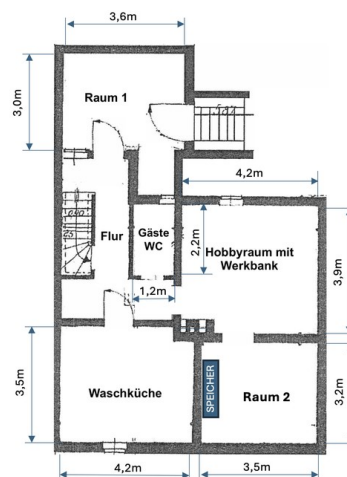


## Grundriss

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

## KELLER (64m<sup>2</sup>)

Raum 1 = 11,8m<sup>2</sup>  
Raum 2 = 11,2m<sup>2</sup>  
Hobbyraum = 16,4m<sup>2</sup>  
Waschküche = 14,7m<sup>2</sup>  
Gäste WC = 2,6m<sup>2</sup>  
Flur = 7,3m<sup>2</sup>



März 2026

5

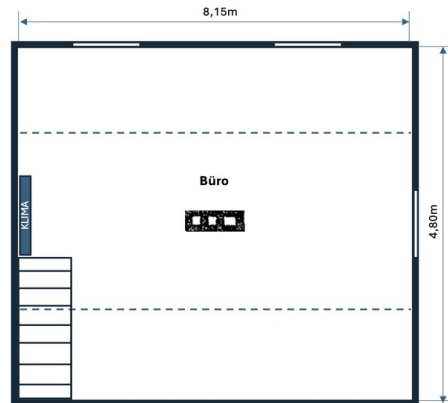
## Grundriss

# Exposé - Galerie

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**DACHSTUDIO** (39m<sup>2</sup>)

Büro 18m<sup>2</sup> (ohne Schrägen)



März 2026

4

## Grundriss

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**OBERGESSCHOSS** (48,8m<sup>2</sup>)

Master Schlafzimmer: 14,0m<sup>2</sup>

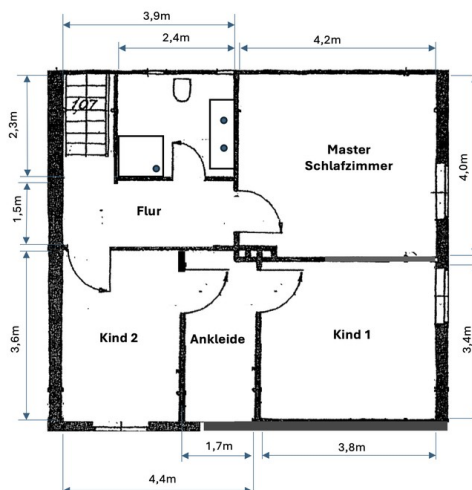
Kinderzimmer 1: 10,1m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 7,3m<sup>2</sup>

Ankleide: 4,8m<sup>2</sup>

Bad: 4,3m<sup>2</sup>

Flur: 8,3m<sup>2</sup>



März 2026

3

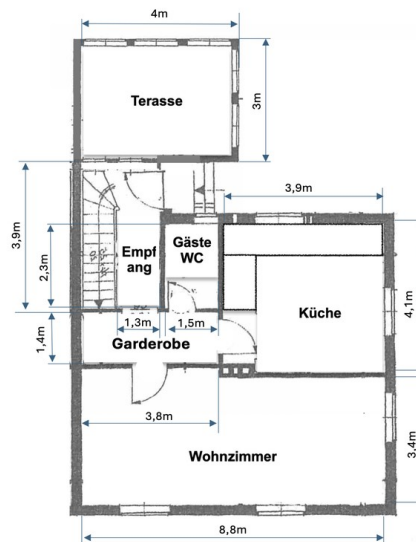
## Grundriss

# Exposé - Galerie

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

## ERDGESCHOSS (59,9m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer: 30m<sup>2</sup>  
Küche: 16m<sup>2</sup>  
Gäste WC: 3,5m<sup>2</sup>  
Garderobe: 5,3m<sup>2</sup>  
Empfang: 5,1m<sup>2</sup>



März 2026

2

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**WOHNFLÄCHE (133m<sup>2</sup>)**

ERDGESCHOSS (59,9m<sup>2</sup>)

OBERGESCHOSS (48,8m<sup>2</sup>)

DACHSTUDIO (18m<sup>2</sup>)

GLASÜBERDACHTE TERASSE (6m<sup>2</sup>)

**ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE**

KELLER (64m<sup>2</sup>)

**AUSSENFLÄCHEN**

Garten hinten: 320m<sup>2</sup>

Garten vorne: 30m<sup>2</sup>

PKW: 3 Aussenstellplätze + Wallbox

März 2026

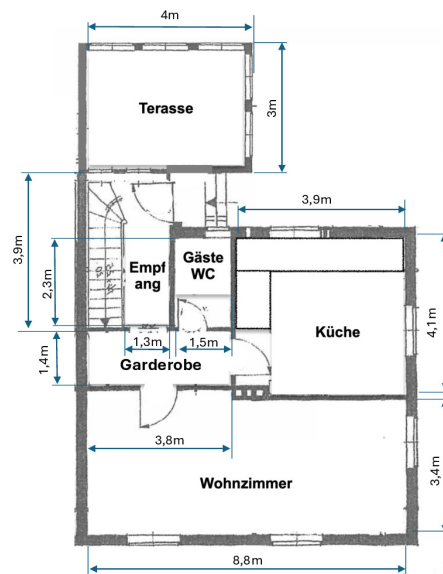


# Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**ERDGESCHOSS** (59,9m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer: 30m<sup>2</sup>  
Küche: 16m<sup>2</sup>  
Gäste WC: 3,5m<sup>2</sup>  
Garderobe: 5,3m<sup>2</sup>  
Empfang: 5,1m<sup>2</sup>



März 2026

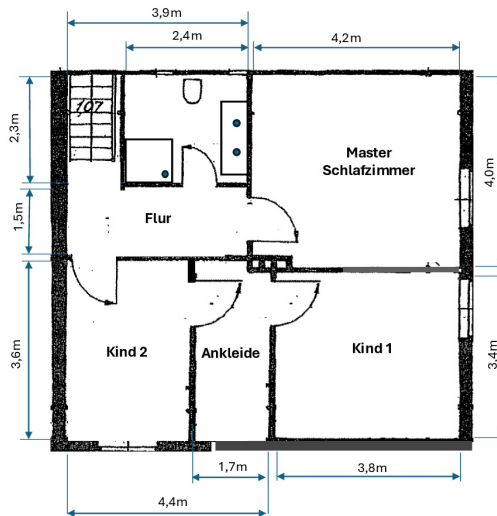
2

# Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

## OBERGESCHOSS (48,8m<sup>2</sup>)

Master Schlafzimmer: 14,0m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer 1: 10,1m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer 2: 7,3m<sup>2</sup>  
Ankleide: 4,8m<sup>2</sup>  
Bad: 4,3m<sup>2</sup>  
Flur: 8,3m<sup>2</sup>



März 2026

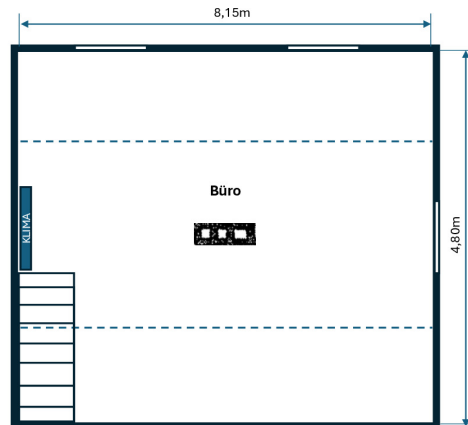
3

# Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**DACHSTUDIO** (39m<sup>2</sup>)

Büro 18m<sup>2</sup> (ohne Schrägen)



März 2026

4

# Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr  
38440 Wolfsburg

**KELLER** (64m<sup>2</sup>)

Raum 1 = 11,8m<sup>2</sup>

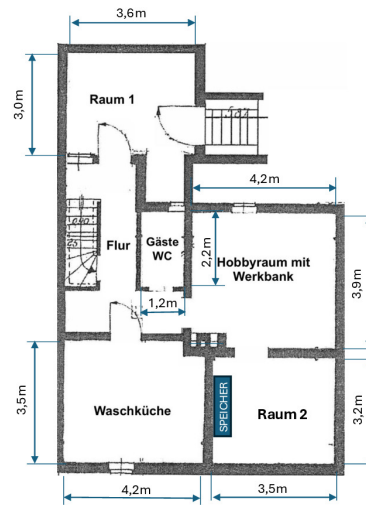
Raum 2 = 11,2m<sup>2</sup>

Hobbyraum = 16,4m<sup>2</sup>

Waschküche = 14,7m<sup>2</sup>

Gäste WC = 2,6m<sup>2</sup>

Flur = 7,3m<sup>2</sup>



März 2026

5