

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wolfsburg

### Topmoderne 4 Zimmerwohnung inklusive 2 Tiefgaragenplätzen



Objekt-Nr. **OM-435814**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Jung

Kamillenweg 8  
38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                       |                   |                 |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr       | 2019                  | Zustand           | Neuwertig       |
| Etagen        | 1                     | Schlafzimmer      | 3               |
| Zimmer        | 4,00                  | Badezimmer        | 2               |
| Wohnfläche    | 128,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss     |
| Energieträger | Fernwärme             | Tiefgaragenplätze | 2               |
| Hausgeld mtl. | 430 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive stadtnahe Wohnung in Waldrandlage mit Garten und erstklassiger Ausstattung auf höchstem technischem Niveau sucht neuen Besitzer.

Diese traumhafte Erdgeschosswohnung verfügt über einen Wohn-/ Ess-/ Kochbereich, drei Schlaf- bzw. Arbeitsräume, zwei Bäder, einen praktischen Abstellraum, eine große Terrasse mit Südausrichtung sowie einen die Wohnung umlaufenden Garten.

Der moderne Charakter der Wohnung wird durch den offenen und großzügigen Wohn- und Kochbereich unterstrichen.

Die Küche ist mit hochwertigen Materialien und Markengeräten ausgestattet.

Viel Komfort genießen Sie auch in den stilvollen Badezimmern mit namhafter Sanitärausstattung.

Die bodentiefen Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das vollumfänglich integrierte smarte LOXONE System erlaubt es die Beleuchtung, Steckdosen, Rollläden sowie die Fußbodenheizung per App zu steuern.

Ergänzend dazu sorgt eine integrierte professionelle Alarmanlage von TELENOT für Sicherheit und Schutz.

Besonders hervorzuheben sind die zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätze wovon einer über eine Wallbox verfügt.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und ein Gemeinschaftsfahrradkeller.

## Ausstattung

- 150qm Garten
- Randlage
- Integriertes Smart Home Hybridsystem LOXONE
- MDT Glastaster 2.0 (KNX), Display mit Black- und Nightmode
- Integrierte TELENOT Einbruchmeldeanlage inkl. Präsenzmelder, Touchpanel, APP/Telefon Anbindung
- Eingangstür via Fingerprint und Videosprechanlage inkl. Anbindung an Einbruchmeldeanlage
- dimmbare LED-Deckenspots in allen Räumen (dim-to-warm)
- 2 Tiefgaragenstellplätze, einer mit Wallbox 11kw
- Einbauküche NEXT 125 mit hochwertigen Markengeräten
- 1x Familienbad inkl. bodengleiche Regendusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet, Waschmaschinenanschluss
- 1x Gästebad inkl. bodengleiche Regendusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum + Fahrradkeller

- große Südterrasse
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Raumhöhe 2,55m

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung ist ruhig am Rand des neuen Stadtviertels Steimker Gärten und gleichzeitig sehr zentral gelegen.

Die Randlage bietet viel Privatsphäre und den Blick ins Grüne.

Die Nahversorgung im neuen Stadtteil deckt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Bioläden, Friseur, Pizzeria, GYM,...)

Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar und die unmittelbare Natur lädt zum Entspannen und Sporttreiben ein.

Mit einer exklusiven Lage und gehobener Ausstattung wird die Immobilie auch den höchsten Ansprüchen gerecht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 60,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



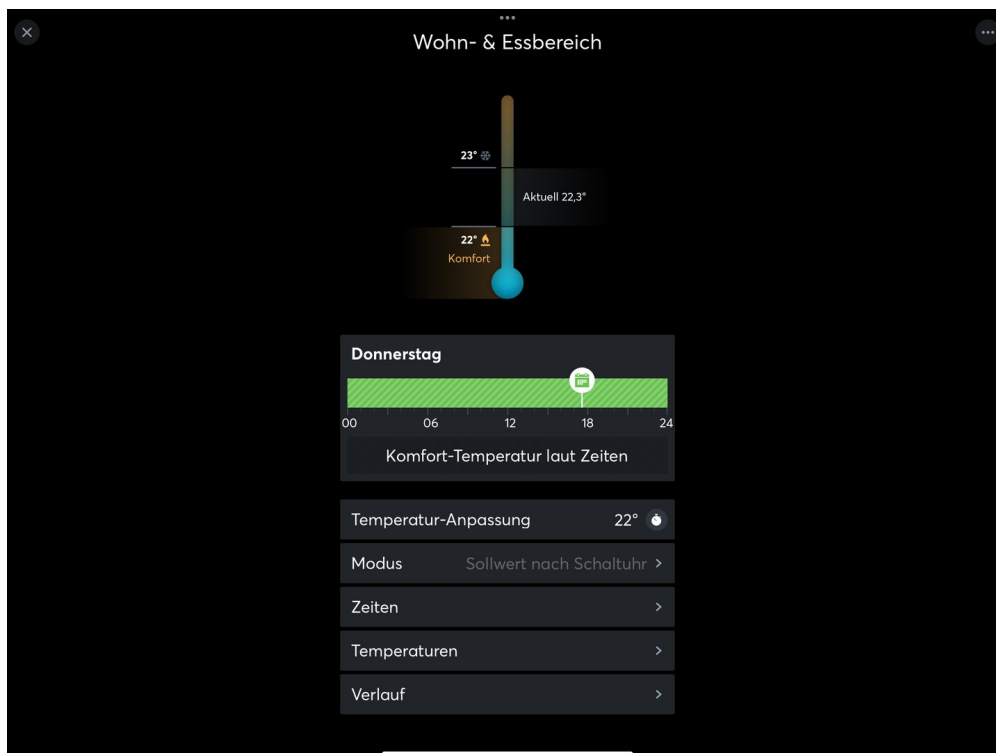
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



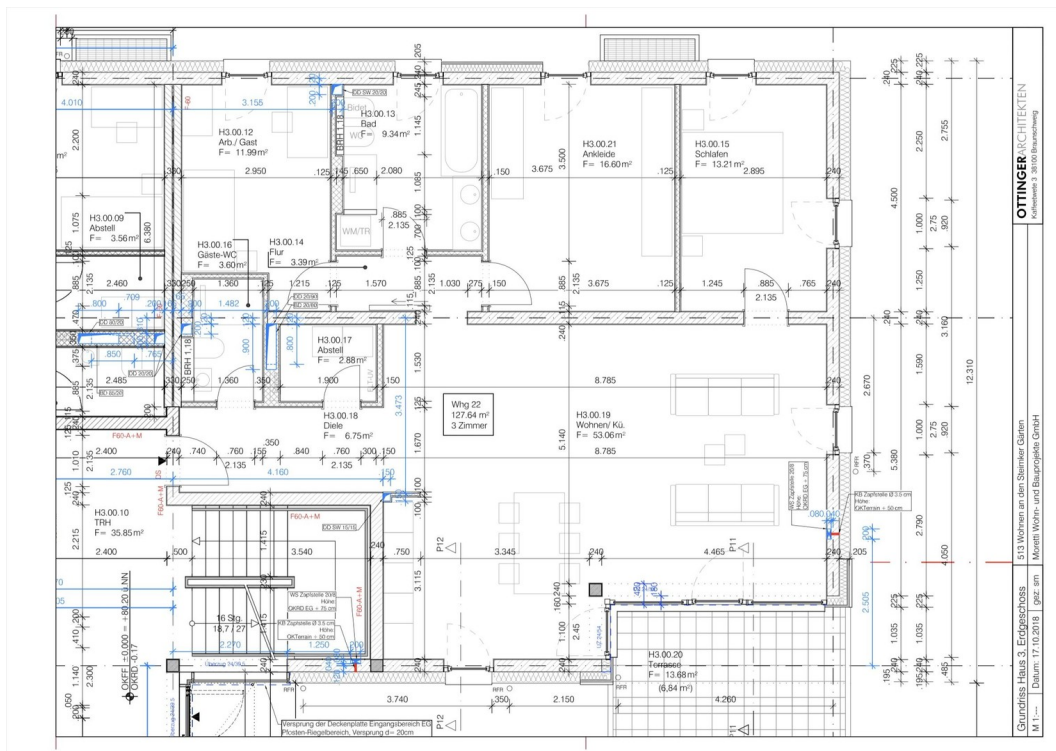
# Exposé - Galerie



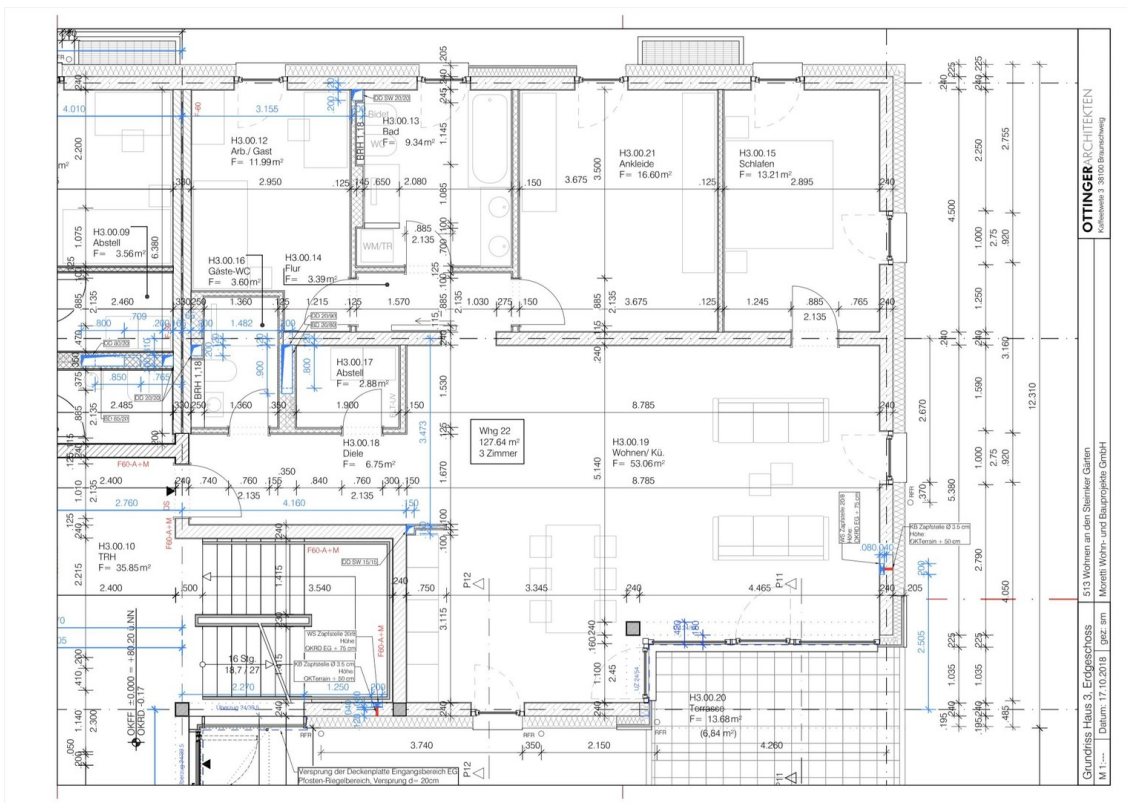
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



OTTINGER ARCHITECTEN  
 Kollwitzweg 3 39100 Braunshausen  
 513 Wohnen an den Steiner Kläuten  
 Grundriss Haus 3, Erdgeschoss | gnc: 3m | M: 1:1000  
 Datum: 17.10.2018 | gnc: 3m | M: 1:1000