

Exposé

Terrassenwohnung in Wolfsburg

Wohnen im Grünen mit 35 m² Dachterrasse – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-437094**

Terrassenwohnung

Verkauf: **440.000 €**

38518 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	159,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung in der obersten Etage eines 2020 fertiggestellten Mehrfamilienhauses bietet auf 114 m² eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Dachterrasse – in einem ruhigen Wohngebiet im Herzen von Wolfsburg-Ehmen. Die Wohnung wird ohne Käuferprovision verkauft und ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Der offene Wohn- und Essbereich ist hell und großzügig geschnitten. Zwei Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Bad mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch runden die Aufteilung ab. Ein Hauswirtschaftsraum in der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Ausstattung wurde bewusst hochwertig gewählt: großformatige italienische Fliesen in Holzdielenoptik durch alle Räume, Fußbodenheizung über Fernwärme, automatische Rollläden mit Somfy Tahoma-Steuerung per App. Die Designküche mit mattschwarzen grifflosen Fronten, schwarzen Granitarbeitsflächen, Bora-Kochfeld und Miele-Backofen ist dabei besonders hervorzuheben.

Dachterrasse

Die nach Westen ausgerichtete Dachterrasse ist rund 35 m² groß und grenzt an eine Grünfläche. Ein Hochbeet ist bereits vorhanden. Abends taucht die Sonne die Terrasse in warmes Licht – 35 m², auf denen man den Tag gerne ausklingen lässt.

Weiteres

- Kellerraum ca. 27 m² – überdurchschnittlich groß mit hohen Decken, gut nutzbar für Hobbys oder Lagerung
- Carport mit Wallbox und Smart-Meter – ideal zur Abrechnung eines Dienstwagens
- Zweiter persönlicher Stellplatz ebenfalls vorhanden
- Hausgeld nur 280 EUR/Monat – durch Energieklasse B (63 kWh/m²·a) und wartungsfreie Fernwärme
- Möblierte Übergabe teilweise oder vollständig möglich – nach Absprache

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse, fußläufig zum Forst- und Landschaftsschutzgebiet Hohnstedter Holz – ein echtes Plus für alle, die Natur und Ruhe im Alltag schätzen. Gleichzeitig ist die Lage bemerkenswert gut angebunden: Das VW-Werk ist in ca. 5 Minuten erreichbar, die Wolfsburger Innenstadt in ca. 7 Minuten. Innerhalb von 1.000m befinden sich drei Supermärkte, zwei Bäcker, zwei Apotheken, eine KiTa und eine Grundschule – sowie ein Spielplatz direkt vor dem Haus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse Lounge Ecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich und Terrasse



Holzfliesen und Wandkassetten

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Essbereich



Essbereich mit viel Licht

Exposé - Galerie



Offene moderne Küche



Küche Arbeitsplatte aus Granit

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wandkassetten



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Dusche und Doppelwaschtisch



Badewanne und Waschtisch

Exposé - Galerie



Badewanne



Flur Blick ins Büro/ KiZi

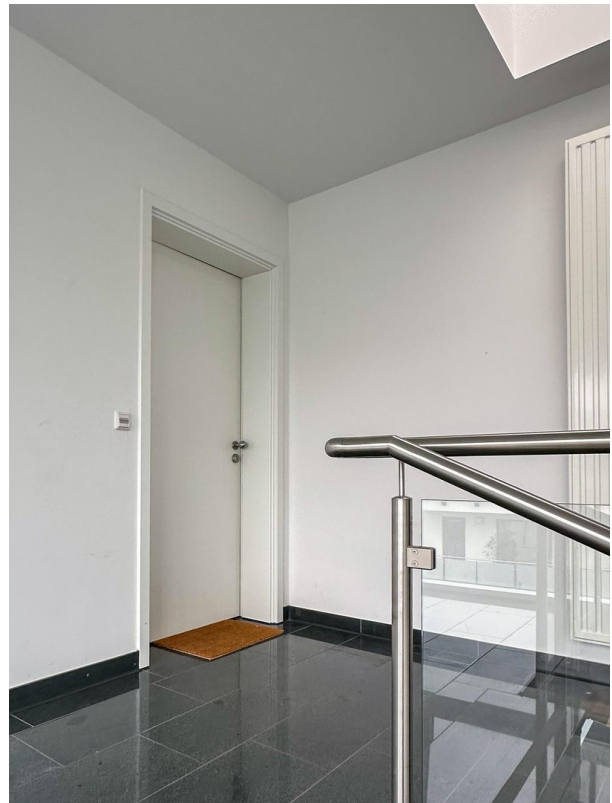
Exposé - Galerie



Flur mit Blick zu Terrasse



Flur Blick in SZ und KiZi



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Modernes helles Treppenhaus



Wallbox



Carport direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Terrasse Abendstimmung

Exposé - Grundrisse



Grundriss