

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

### Einziehen & Wohlfühlen: Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Design-Flair am Stadtwald



Objekt-Nr. OM-443074

#### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Darina Berent

38444 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1964                 | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Etagen        | 4                    | Zustand        | modernisiert   |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer   | 2              |
| Wohnfläche    | 84,05 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 2              |
| Nutzfläche    | 86,05 m <sup>2</sup> | Etage          | 1. OG          |
| Energieträger | Fernwärme            | Stellplätze    | 1              |
| Hausgeld mtl. | 231 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und wohlfühlen.

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernes Design mit durchdachter Funktionalität und schafft ein Zuhause, das langfristigen Wohnkomfort garantiert.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2024 wurde die Wohnung technisch wie optisch vollständig neu aufgebaut. Besonderer Wert wurde dabei auf Qualität, Langlebigkeit und ein zeitgemäßes Wohnkonzept gelegt.

Durch eine intelligente Optimierung des Grundrisses entstand ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl, das modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die neutrale und hochwertige Ausstattung bietet zugleich die perfekte Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen individuell umzusetzen.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 84,05 m<sup>2</sup>
- Etage: 1. Obergeschoss
- Bezugsfrei ab: 01.04.2026 (nach Absprache auch früher möglich)
- Stellplatz: Eigener Außenstellplatz direkt am Objekt inklusive
- Besucherparkplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Ausstattung & Highlights:

Die Kernsanierung hat die Wohnung sowohl technisch als auch gestalterisch auf ein modernes Niveau gehoben.

- Elektrotechnik: vollständige Erneuerung aller Leitungen, Unterverteilungen sowie modernes Schalterprogramm
- Wände & Böden: fachgerecht neu verputzt, präzise ausgerichtet und hochwertig endbehandelt
- Sanitärbereiche: modernes Hauptbad mit neuer Badewanne sowie separates Gäste-WC – beide stilvoll und zeitlos gestaltet
- Einbauküche: hochwertige, integrierte Einbauküche mit modernen Markengeräten
- Elektrische Außenrollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Stauraum: privates Kellerabteil sowie praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Dank der umfassenden Modernisierung sind in den kommenden Jahren keine größeren Investitionen zu erwarten – eine ideale Voraussetzung für sorgenfreies Wohnen.

Wohngefühl:

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Gestaltung, harmonische Materialauswahl und ein stimmiges Gesamtbild.

Große Fensterflächen verleihen der Wohnung eine spürbare Leichtigkeit und sorgen für eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Ob als stilvoller Rückzugsort oder repräsentatives Zuhause – diese Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen Eleganz und Alltagstauglichkeit.

Optional: Möblierung

Die aktuelle Design-Möblierung ist optimal auf die Raumgeometrie abgestimmt. Ausgewählte Möbelstücke können auf Wunsch und nach persönlicher Absprache übernommen werden und ermöglichen einen nahezu nahtlosen Einzug.

Sonstiges:

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eignet sich sowohl für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch als auch für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Qualität setzen.

Preis auf Verhandlungsbasis.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wohnen, wo Wolfsburg seine grünste Seite zeigt.

Der Stadtteil Detmerode steht seit jeher für ruhiges, naturnahes Wohnen und eine gewachsene Nachbarschaft mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die Kombination aus viel Grün, gepflegten Wohnanlagen und gleichzeitig kurzer Distanz zur Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die Erholung und Alltag harmonisch verbinden möchten.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Stadtwald: Nur wenige Schritte trennen Sie von weitläufigen Wegen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Auszeiten im Grünen einladen. Auch der Detmeroder Teich ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragend entwickelten Infrastruktur. Der Detmeroder Markt mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie weiteren Dienstleistern befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Wolfsburger Innenstadt sowie das Volkswagen Werk sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine zuverlässige Verbindung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Naturverbundenheit mit urbaner Nähe verbindet. Das ist ideal für alle, die bewusst ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 66,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur (Eingangsbereich)

# Exposé - Galerie

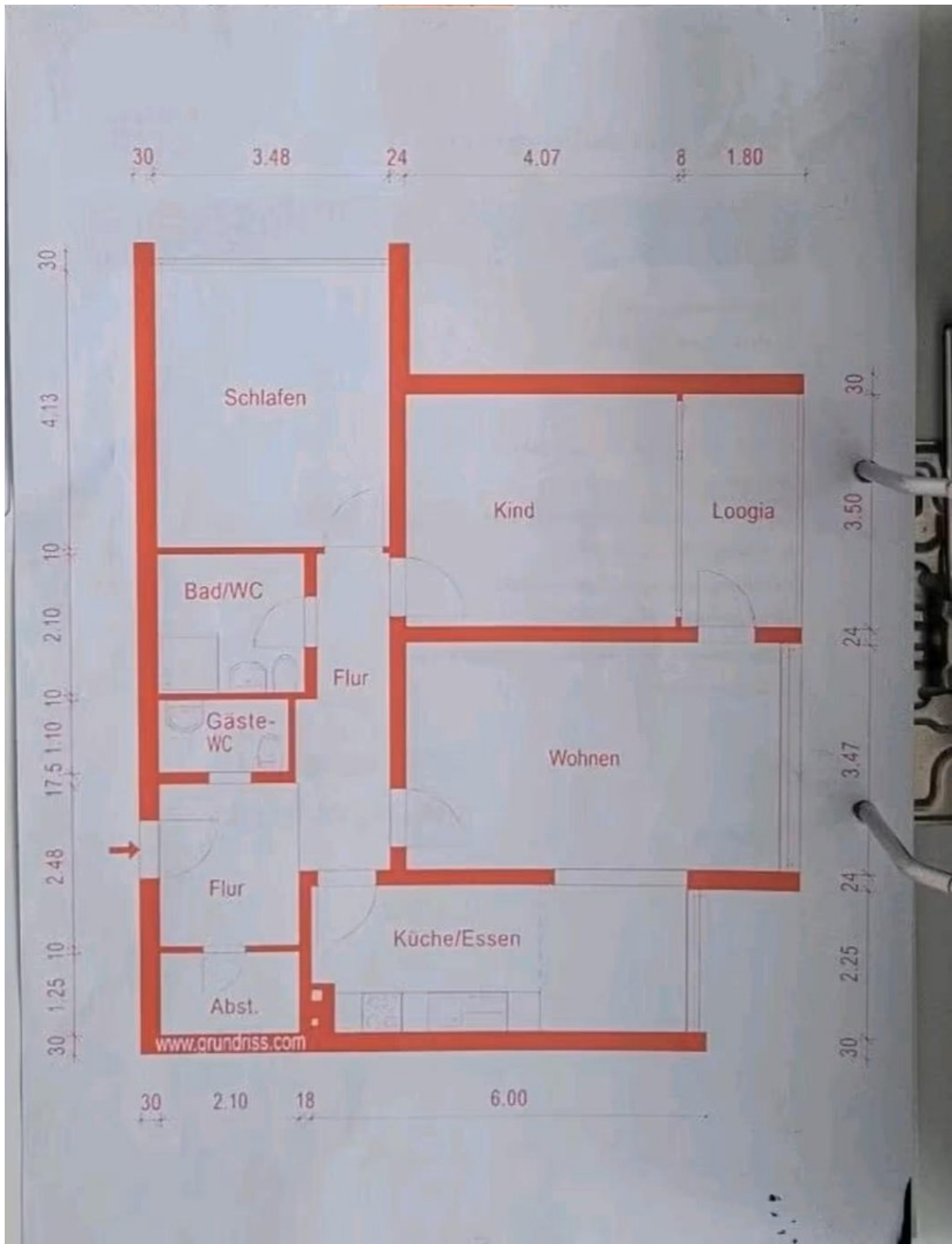


Flur (Fortsetzung)



Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss