

Exposé

Wohnung in Wolfsburg

Sanierte Eigentumswohnung 3 Zimmer am Klieversberg im 1. OG



Objekt-Nr. OM-443860

Wohnung

Verkauf: **187.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

38440 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	258 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung wurde im im Jahr 2026 komplett kernsaniert und befindet sich im 1. OG.

Die Wohnung hat eine Größe von insgesamt 72qm, die sich auf Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon und Wohnzimmer aufteilen. Weiterhin gehört ein ca. 12 qm großer Kellerraum zur Wohnung.

Im Zuge der Sanierung 2026, wurden folgende Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt/ erneuert. Hierzu sind alle Rechnungen vorhanden und werden an den neuen Käufer übergeben.

- Sanierung Bad mit neuen schwarzen Armaturen Hans Grohe inklusive aller Wasserleitungen (Neue Fliesen, WC, Waschbecken , Badewanne, Armaturen Hans Grohe)
- Komplett neue Elektroinstallation mit neuen Schaltern, Steckdosen, Sprechanlage, Lampen
- Neuer Eichen Laminatboden & Fußleisten
- Neue Fensterbänke
- Alle Wände glatt geputzt und weiss gestrichen

Ausstattung

- gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1957
- durch regelmäßige Instandhaltungsarbeiten in gutem Zustand
- Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Fernwärme
- gepflegte Außenanlagen
- monatlich zu entrichtendes Hausgeld bisher 258€ und enthält Wasser, Müllentsorgung, Verwaltung, Flurreinigung,
, Pflege der Außenanlagen etc.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 31 Jahre bis 2056. Der Erbbauzins beträgt 235€ p.a.

Lage

- Stadtteil Klieversberg
- sehr ruhige Lage am Wald
- gepflegte Außenanlagen

- Hausflur/Treppenhaus wird von Dienstleister gereinigt, ebenso zentraler Räum- und Streudienst
- Gute Anbindung in andere Stadtteile von WOB mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Folgende Ziele liegen in direkter Nähe:
- Bushaltestelle 70m
- Sparkasse und Ärzte (Dunantplatz) 400m
- Waldschule Eichelkamp 900m
- Klinik Wolfsburg: 700m
- Bushaltestelle: 150m
- Volkswagen, Wache Sandkamp: 3km
- Volkswagen, Autostadt: 4km
- Fußgängerzone Wolfsburg: 1,7km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Flur_1 mit LEDs

Exposé - Galerie



Bad_1 mit LEDs



Bad_2



Bad_3

Exposé - Galerie



Bad_4 mit LEDs



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche_1



Küche_2 mit LEDs

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Flur_2 mit LEDs

Exposé - Galerie



Balkon



Grundriss

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss