

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wolfsburg

Wohnen wie im eigenen Haus: 3-Zi.-EG mit Traumgarten & 2 Terrassen



Objekt-Nr. **OM-444376**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Modersohn-Becker-Ring 52
38446 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	100,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit traumhaftem Garten und zwei Terrassen in ruhiger Bestlage. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und ein besonderes Wohngefühl suchen.

Sofort spürbar beim Betreten: Licht, Weite und ein echtes Wohlfühlambiente.

Diese besondere 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ein Wohngefühl, das man sonst nur aus einem eigenen Haus kennt. Hier wohnen Sie wie in Ihrem eigenen Zuhause.

Der liebevoll angelegte Garten mit zwei Terrassen und idealer Südwest-Ausrichtung ist das absolute Highlight dieser Immobilie. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende und ein hohes Maß an Privatsphäre – eingebettet in eine ruhige Lage ohne störenden Durchgangsverkehr. Der Garten wird schnell zum zweiten Wohnzimmer im Freien.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde von den Eigentümern selbst bewohnt. Dadurch entsteht ein hochwertiges und gleichzeitig sehr wohnliches Ambiente mit echtem Wohlfühlcharakter.

Die Nebenkosten sind durch die kleine und überschaubare Hausgemeinschaft mit nur vier Einheiten angenehm gering.

Die Wohnung ist aktuell möbliert. Eine Anmietung ist sowohl möbliert als auch unmöbliert möglich. Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch übernommen (Kauf) oder alternativ gegen Aufpreis mit angemietet werden. Die Gestaltung erfolgt flexibel nach individueller Absprache.

Die Lage in Wolfsburg Reislingen Süd-West zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Diese Wohnung richtet sich an Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges, hochwertiges Zuhause mit besonderem Lebensgefühl suchen. Der Garten ist mit viel Liebe gestaltet. Daher eignet sich das Objekt besonders für Menschen, die Freude an einem gepflegten Garten haben und die Außenflächen aktiv nutzen und genießen möchten.

Eine langfristige und zuverlässige Vermietung ist ausdrücklich erwünscht.

Ausstattung

- großzügige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- ca. 100 m² Wohnfläche (inkl. anteiliger Terrassenflächen)
- zwei Terrassen mit idealer Südwest-Ausrichtung
- wunderschön angelegter, gepflegter Garten mit Brunnen
- direkter Zugang zum Garten vom Wohnbereich
- heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Rollläden an den Fenstern vorhanden
- sehr gepflegter Gesamtzustand

- kleines, ruhiges Haus mit nur vier Wohneinheiten
- angenehme und überschaubare Hausgemeinschaft
- vergleichsweise geringe Nebenkosten
- vorhandene Möblierung kann auf Wunsch ganz oder teilweise übernommen werden
- Kellerraum vorhanden
- Stellplatz vorhanden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für eine langfristige Vermietung und richtet sich an Mieter, die ein besonderes Zuhause zu schätzen wissen.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind in den Nebenkosten als Vorauszahlung enthalten und werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Strom, Internet sowie Rundfunkbeitrag (GEZ) sind vom Mieter eigenständig bei den jeweiligen Versorgern anzumelden und werden direkt mit diesen abgerechnet.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein besonderes Highlight der Wohnung und lädt zum Verweilen und Genießen ein. Die Wohnung eignet sich daher besonders für Mieter, die Freude an einem gepflegten Garten haben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Wolfsburg-Reislingen Süd-West, einer der gefragtesten und gepflegtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme, familienfreundliche Wohnstruktur sowie eine hochwertige Bebauung und bietet eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Einkaufszentrum, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine optimale Versorgung im Alltag ist somit gewährleistet.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Wolfsburger Innenstadt sowie große Arbeitgeber wie Volkswagen schnell und bequem erreicht werden können.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

