

# Exposé

## Maisonette in Wolfsburg

### Maisonette-Wohnung mit Garten, Carport & traumhaftem Weitblick – Wohnen wie im eigenen Haus



Objekt-Nr. OM-444641

### Maisonette

Vermietung: **950 € + NK**

Modersohn-Becker-Ring 6  
38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet ein Wohngefühl, das man sonst nur aus einem eigenen Haus kennt. Großzügige Räume, viel Licht, ein freier Blick ins Grüne sowie der eigene Garten machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine angenehme Raumwirkung und den schönen Lichteinfall. Die separate Küche ist modern und gepflegt. Das Badezimmer präsentiert sich hell und freundlich, während das Schlafzimmer eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaut obere Bereich der Maisonette-Wohnung. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort und schafft zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich macht diese Wohnung einzigartig: Ein eigener, pflegeleichter Garten mit freiem Blick ins Grüne bietet Ruhe, Privatsphäre und einen hohen Erholungswert.

Der Garten wird schnell zum zweiten Wohnzimmer im Freien.

Zusätzlich stehen ein Carport-Stellplatz, ein massives Gartenhaus sowie ein privater Kellerraum mit viel Stauraum zur Verfügung.

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 – Details nach individueller Absprache.

So lässt sich die Wohnung flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Gesucht werden Mieter, die dieses besondere Zuhause zu schätzen wissen und sich hier langfristig wohlfühlen möchten.

## Ausstattung

- großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. anteiliger Fläche des ausgebauten Dachgeschosses)
- zusätzlicher, ausgebauter Dachgeschossbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort)
- heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung
- freier Blick ins Grüne
- eigener, pflegeleichter Garten mit direkter Nähe zur Natur
- ruhige und naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert
- moderne, gepflegte Küche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- Carport-Stellplatz vorhanden
- massives Gartenhaus mit zusätzlichem Stauraum
- privater Kellerraum vorhanden
- angenehme und gepflegte Hausgemeinschaft
- Wohnung kann möbliert oder unmöbliert übernommen werden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für eine langfristige Vermietung und richtet sich an Mieter, die ein besonderes Zuhause mit viel Ruhe, Platz und einem hohen Wohnkomfort zu schätzen wissen.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind als Vorauszahlung angesetzt 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 zur Wohnung gehörende Garten mit freiem Blick ins Grüne bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Wohnung eignet sich daher besonders für Mieter, die die Kombination aus naturnahem Wohnen und großzügigem Raumangebot zu schätzen wissen.

## Lage

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

Die besondere Qualität dieser Lage zeigt sich vor allem durch die direkte Nähe zur Natur: Der freie Blick ins Grüne sowie die ruhige Umgebung schaffen eine Wohnatmosphäre, die Erholung und Entspannung im Alltag ermöglicht.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, ein Einkaufszentrum, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar.

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.

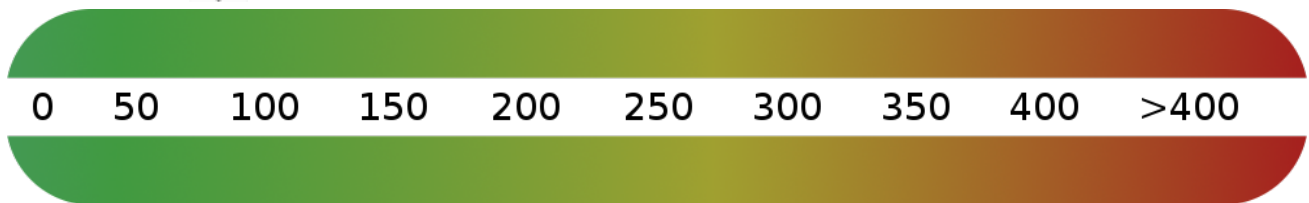
Die Kombination aus naturnahem Wohnen mit freiem Blick und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

**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 <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

