

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

### Exklusive, energieeffiziente Eigentumswohnungen im Bauhausstil



Objekt-Nr. OM-451819

### Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Elvir Z.

38448 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer vielfältig einsetzbaren Immobilie, dann sind Sie hier fündig geworden! Dieses Objekt im Bauhausstil wurde von einem renommierten Architekten geplant und ist 2018 in massiver Bauweise im KfW 55 Standard hergestellt worden. Das Zweifamilienhaus verfügt über 2 vollständig getrennte Wohneinheiten, welche ohne größere Aufwände auch zu einem Einfamilienhaus umfunktioniert werden können. Zum Verkauf werden die Eigentumswohnungen separat oder beide Wohnungen als Gesamtpaket angeboten. Ob als Kapitalanlage oder als Ihr neues Zuhause, hier kommt jeder auf seinen Geschmack! Derzeit sind beide Wohnungen vermietet.

Das exklusive Zweifamilienhaus besticht durch seine klare Architektur und seine exzellent durchdachten Grundrisse. Höhere Decken und Fliesen in Holzoptik verleihen dem gesamten Haus einen edlen und einladenden Charakter und sind nur einige der Highlights dieses Objektes. Großzügige ca. 214 m<sup>2</sup> Bruttofläche verteilen sich auf das gesamte Haus sowie auch anteilig auf die Terrasse im EG und die Dachterrasse im OG (Grundrisse mit den Bruttoflächen anbei). Der HAR wird gemeinsam genutzt und beherbergt die gesamte Technik/Anschlüsse des Hauses (beide Wohnungen verfügen über eine vollständig voneinander getrennte Technik (Heizungsanlage, Zählerschrank, etc.)).

Angebotspreis 479.000 EUR: Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine ca. 106 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung bestehend aus einem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, HWR sowie dem großen Wohn- und Essbereich inkl. Küche. Genießen Sie gemütliche Abende in ruhiger Atmosphäre. Vom Wohn- und Essbereich geht es über die überdachte Terrasse direkt in den geradlinig gestalteten, exklusiv genutzten Garten. Im Außenbereich ist durch einen Abstellraum ausreichend Stauraum gegeben. Die Wohnung wird durch einen Carport sowie 2 weiteren Stellplätzen abgerundet.

Angebotspreis 429.000 EUR: Im vollgeschossigen Obergeschoss des Hauses befindet sich eine weitere ca. 108 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung bestehend aus einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Abstellraum und Garderobe, einem Badezimmer sowie einem offenen Wohn- und Essbereich inkl. Küche. Das Highlight dieser Wohnung ist die Richtung Süd-Westen ausgerichtete große Dachterrasse. Darüber hinaus bietet der vorhandene Dachboden viel zusätzlichen Stauraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über 2 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge.

Kontaktieren Sie mich gerne und wir sprechen im Detail über dieses einmalige Allroundangebot bzw. vereinbaren gerne, nach Prüfung Ihrer Bonität, einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Die Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet sehr viele Extras:

- KfW 55 Standard
- Eigentumsgrundstück
- 2 hochwertige Einbauküchen
- 2 separate Eingänge für die Wohnungen
- Ein separater Hausanschlussraum mit der gesamten Haustechnik
- Lichtdurchflutet durch zahlreiche und große Fenster
- Große Fliesen in Holzoptik
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Bäder mit Badewannen und ebenerdigen Duschen
- Carport bzw. Stellplätze
- Überdachte Terrasse mit Garten

- Überdachte Dachterrasse
- Viel Stauraum auf dem Dachboden
- Elektrische Aluminium Außenrollläden
- LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Glasfaseranschlüsse
- SAT Anlage

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in dem beliebten Wolfsburger Stadtteil "Wendschott". Die Umgebung bietet eine sehr hohe Lebensqualität: Naturschutzgebiet, Schulen, Kitas, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen.

Die Wolfsburger Innenstadt ist nicht weit entfernt und kann sowohl mit dem Auto, Bus und Fahrrad schnell erreicht werden. Das beliebte Erholungsgebiet Allerpark ist ebenfalls schnell und gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht vorne 2

# Exposé - Galerie



Ansicht Seite links



Ansicht Seite rechts

# Exposé - Galerie



Ansicht hinten



Flur EG



Eingang EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG 1



Zimmer EG 2



Kind EG 1

# Exposé - Galerie



Küche EG 1



Küche EG 2

# Exposé - Galerie



HWR EG



Bad EG 1

# Exposé - Galerie



Bad EG 2



Gäste Bad EG

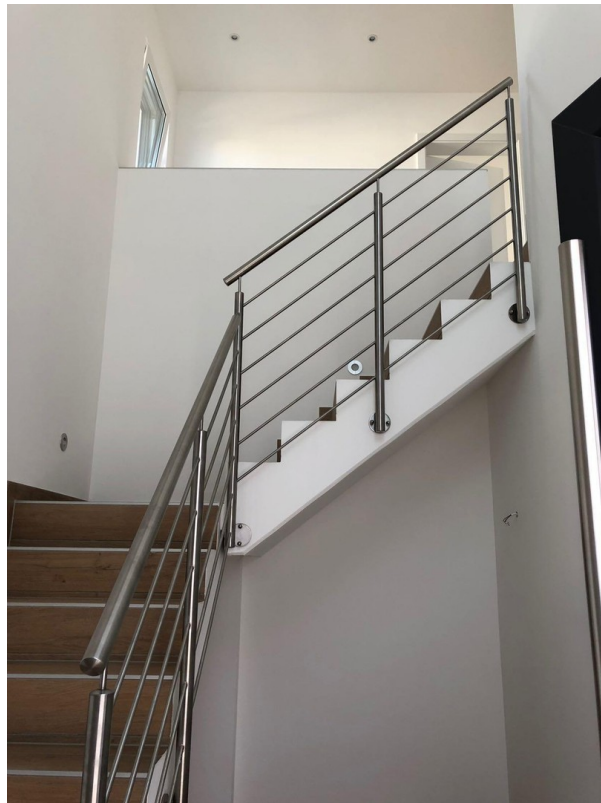


Wohnen OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Eingang OG

# Exposé - Galerie

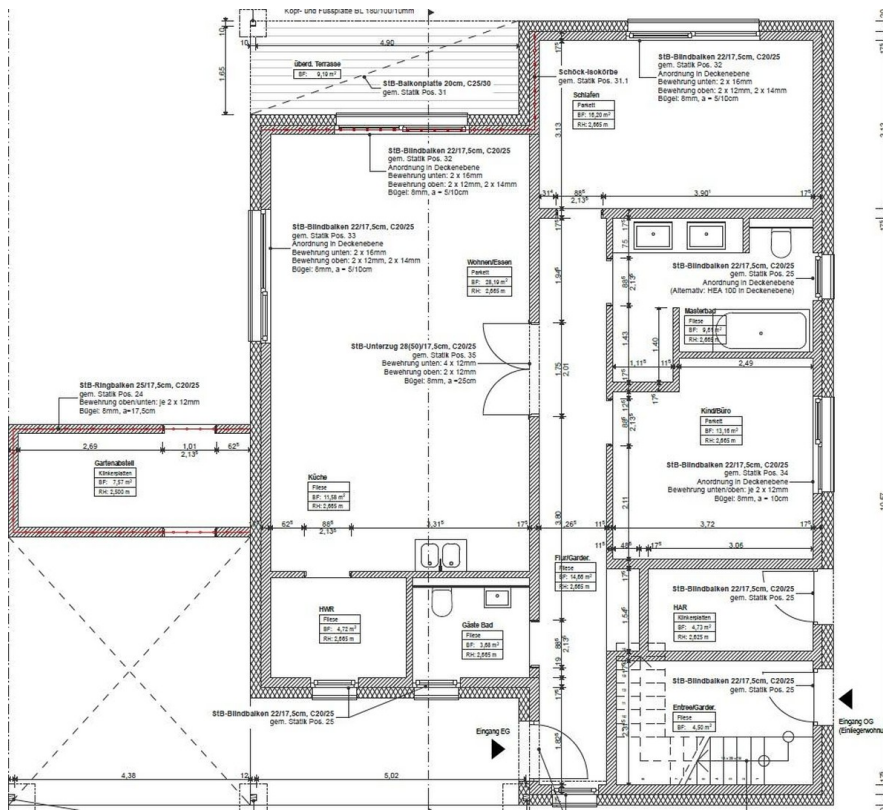


Dachterrasse OG 1

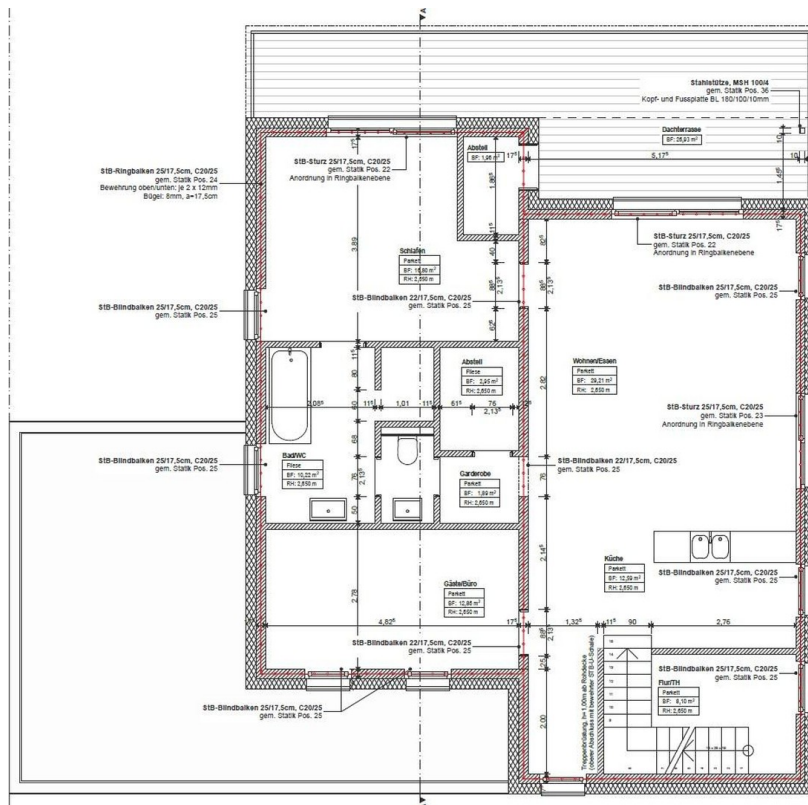


Dachterrasse OG 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

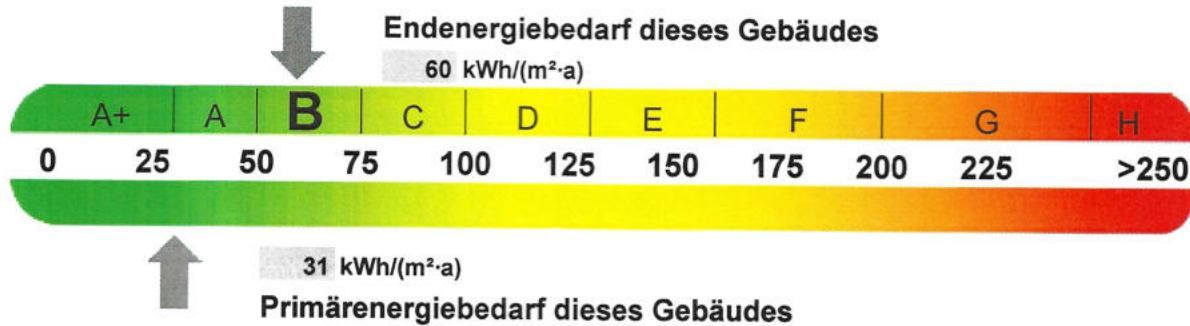
Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002237797

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

EnEV	34 %
Art: Kraft-Wärme-Kopplung	Deckungsanteil: 100 %
	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

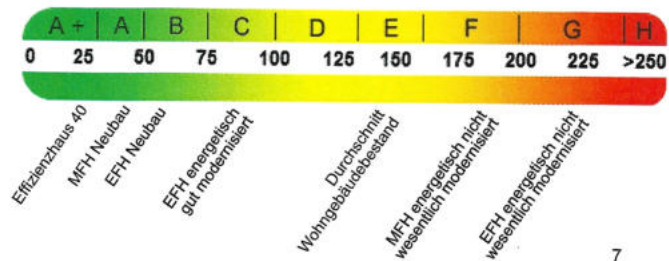
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 48,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau