

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

### Attraktive 3-Zimmerwohnung am Rabenberg



Objekt-Nr. OM-456391

#### Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:  
M.L.

Am Stemmelteich 27  
38448 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	135 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung

mit 64 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und die ruhige Wohnlage in Wolfsburg.

Das Haus ist bereits gedämmt, was für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Energiekosten sorgt.

Ausstattung & Highlights

- Helle, modernisierte Wohnung (Sanierung vor ca. 10 Jahren)
- Balkon
- Einbauküche
- Bodentiefe Dusche im modernisierten Bad
- Ruhiges, gepflegtes Wohnhaus
- Parkplätze direkt vor dem Haus
- Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote

Vermietung

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet.

- Kaltmiete: 640 € (10 €/m<sup>2</sup>)

Ideal für Kapitalanleger, die eine solide Rendite suchen.

Objektdaten

- Wohnfläche: 64 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1958
- Modernisierung: ca. 2014
- Lage: Am Stemmelteich, Wolfsburg
- Haus bereits gedämmt

Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht (Laufzeit bis 2058). Erbbauzins 155 Euro.

Für Käufer bedeutet dies einen günstigen Einstiegspreis bei gleichzeitig guter Vermietbarkeit.

Verkauf zu sofort möglich.

Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen Stadtteil am Rabenberg in Wolfsburg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

