

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wolfsburg

### Sanierte 4-Zimmer Dachgeschosswohnung inkl. Außenstellplatz



Objekt-Nr. OM-460979

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:  
Yasmin Zargari

Südstraße 8  
38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante Dachgeschosswohnung wurde Anfang 2022 komplett neu saniert. Diese 4-Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG eines 8- Parteienhauses im begehrten Wolfsburg Stadtteil Neindorf.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch die charmanten Holzbalken welche sich in der ganzen Wohnung widerspiegeln. Alle Räume sind optimal geschnitten und lassen sich über den Flur erreichen. Im Flur gibt es eine große Nische welche sich auszeichnet für eine Garderobe eignet.

Der moderne und offen gehaltene Wohn-Essbereich begeistert durch einen unvergleichbaren gemütlichen Charme. Die Küche und der Wohn-Essbereich wurde durch eine räumliche Trennung perfekt in Szene gesetzt und dient als Blickfang der Wohnung. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, wo Sie Ihren Einrichtungswünschen freien Lauf lassen können. Ein gemütliches Schlafzimmer, ein- oder zwei Kinderzimmer, ein Büro für das Homeoffice oder auch ein Relax- und Fitnessraum lassen sich ideal umsetzen.

Träume werden Wirklichkeit mit einer eigenen kleinen Wellnessoase. Ein weiteres Highlight ist das geräumige Tageslichtbad welches mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist und somit keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie Ihren entspannten Feierabend bei einem Glas Wein in der Badewanne. Auch hier steckt liebe im Detail. Das Badezimmer wurde mit einem LED-Spiegel, Spots und ein Design Wasserfallwasserhahn ausgestattet. Auch die Waschmaschine können Sie hier bequem aufstellen. Als Alternative steht Ihnen die Möglichkeit zur Verfügung, die Waschmaschine unten im Washkeller zu installieren. Die Badezimmermöbel sind im Kaufpreis enthalten.

Ein separater Kellerraum für die Wohnung und einen

gemeinschaftlichen Fahrradkeller runden das Angebot ab und bieten Ihnen viel Platz für weiteren Stauraum.

In allen Wohnbereichen sowie in der Küche liegt hochwertiges Laminat aus.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Wir freuen uns, wenn Ihnen das Angebot gefällt und laden Sie ein, Ihr neues Zuhause persönlich kennen zu lernen.

Kaufpreis ist nach Vereinbarung frei verhandelbar.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Eine Gewähr für die Richtigkeit der vom Verkäufer gemachten Angaben kann nicht von uns übernommen werden. Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Wolfsburg der Ortsteil Neindorf, ist die Hauptstadt im Hasenwinkel und gehört zur Erholungslandschaft des Elm. Neindorf hat ca. 1.400 Einwohner. Die Ortschaft liegt im Süden von Wolfsburg und hat eine sehr gute Anbindung zur A2. Auch die Anbindung nach Wolfsburg oder auch in die Nachbarorte, lassen sich mittels Bus bequem erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt in der Straße. Das Zentrum von Wolfsburg können Sie innerhalb von 15 Minuten erreichen. Ebenso ist das Logistikzentrum Amazon Helmstedt GmbH nur 15 Minuten entfernt. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sowie zwei Spielplätze für die Freizeitgestaltung und die Freiwillige Feuerwehr Neindorf.

Neindorf verfügt über einen Bäcker wo Sie an sieben Tagen der Woche frische Brötchen kaufen können. Weiter sind im Ort vorhanden eine Sparkasse, eine Apotheke und Ärzte sowie ein Friseur. Im Ort finden Sie auch einen regionalen Hofladen mit leckeren Köstlichkeiten.

Der Nachbarort Almke ist ca. 2km entfernt und lädt zum Verweilen im Freibad oder auch zum Restaurantbesuch ein. Heiligendorf, der nächst größere Ort ist nur 4km entfernt. Hier befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch Sportvereine.

Das Gewerbegebiet Heinenkamp von Wolfsburg können Sie in 15 Minuten erreichen. Hier sind verschiedene Bau- und Heimwerkermärkte, Fitnessstudios und auch Möbelläden vorhanden. Kaufland und Mediamarkt runden das Angebot ab um sich mit allem versorgen zu können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. Schlafzimmer



Arbeitszimmer Ankleidezimmer,

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Tageslichtbad



Dusche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

