

# Exposé

## Wohnung in Detmerode

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Stellplatz und Loggia in Wolfsburg-Detmerode – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-462867

#### Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Heidi Hübner

Mörser Winkel  
38444 Detmerode  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	321 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Stellplatz und überdachter Loggia

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Wolfsburg-Detmerode und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Helligkeit und zahlreiche Ausstattungsmerkmale für komfortables Wohnen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk und viel Stauraum. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur überdachten Loggia – der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen darüber hinaus zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich sorgt ein separates WC für mehr Komfort im Alltag.

Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der zur Wohnung gehörende Stellplatz die tägliche Parkplatzsuche erspart.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und verfügt über einen Energieverbrauch von 93,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), entsprechend der Energieeffizienzklasse C.

Besonders attraktiv: Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und kann somit kurzfristig selbst genutzt oder vermietet werden.

## Ausstattung

Ausstattung

ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

separates WC

Einbauküche

überdachte Loggia

Aufzug

Stellplatz

Kellerraum

Fernwärme

Energieeffizienzklasse C

Internet bis 250 Mbit/s

gepflegter Zustand

sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der jährliche Erbbauzins beträgt lediglich 249,40 € pro Jahr und fällt damit sehr moderat aus. Die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt aktuell noch rund 40 Jahre.

Durch das Erbbaurecht ergibt sich im Vergleich zu vielen klassischen Eigentumswohnungen ein attraktiver Kaufpreis. Dies macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

**Lage**

Wolfsburg-Detmerode verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Wolfsburger Innenstadt sowie die A39 sind schnell erreichbar.

Die gepflegte Wohnanlage im Mörser Winkel ist von großzügigen Grünflächen umgeben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter das Einkaufszentrum Detmeroder Markt, Bäcker, Apotheke, Banken und weitere Geschäfte, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

