

Einfamilienhaus in Top-Lage in Wolfsburg

38440 Wolfsburg-Laagberg (Waldstadt)



Preis: 498.000€

1. Kurzbeschreibung

Verkauf eines Einfamilienhauses inkl. Eigentumsgrundstück in Wolfsburg-Laagberg. Das Gebäude ist teilunterkellert und überzeugt mit familientauglichen 6 Zimmern sowie einer großzügig dimensionierten Nutzfläche für Heimwerk und Hobby. Das Gebäude ist teilsaniert. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und erzielt seinen besonderen Charme durch seine Funktion als grüner Rückzugsort inmitten der Stadt.

2. Objektbeschreibung

Vor dem Objekt befindet sich eine gepflasterte Stellfläche für Fahrzeuge über welche die Zufahrt in die großzügige Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren bzw. der Zugang in das Wohnhaus möglich ist. Über das Treppenhaus gelangt man in die (früher getrennten) Wohnbereiche im Erd- bzw. Obergeschoss bzw. in den Keller. Das Erdgeschoss zeichnet sich durch eine großzügige Diele mit Einbauschränken und einer Einbaugarderobe aus. Von hier gelangt man in das Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer (als Arbeitszimmer genutzt) und einen Abstellraum. Der Zugang zum Vollbad im Erdgeschoss erfolgt über das Schlafzimmer. Küche und Esszimmer sind zu einem Raum zusammengelegt, aus dem Esszimmer gelangt man über eine große doppelflügelige Tür ins Wohnzimmer. In der im Kaufpreis enthaltenen Küche befindet sich eine Einbauküche mit großer Mittelinsel (inkl. Stromanschluss) und im Esszimmer ein nach Süden ausgerichtetes Blumenfenster). Aus dem Wohnzimmer kann man über eine ca. 5m breites Hebe-Schiebelement mit Insektenschutztür auf die teilüberdachte nach Westen ausgerichtete Terrasse in den Garten gelangen. Küche, Esszimmer und Bad sind mit Fliesen belegt, das Wohnzimmer mit Echtholzparkett und die anderen Räume mit Laminat bzw. PVC.

Über eine schön gestaltete geschlossene Holzterasse gelangt man aus dem Treppenhaus ins Obergeschoss. Hier befinden sich die 4 Schlafräume. Ein Schlafrum ist mit einem separat zugänglichen WC und Einbauschränk ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich weiterhin ein Dusch- und Wannenbad sowie ein weiteres WC mit Waschtisch. Die Nassbereiche sind gefliest, die übrigen Wohnbereiche mit (schwimmend verlegtem) Vinyl bzw. Teppich ausgelegt.

Vom Flur im Obergeschoss ist der Dachboden über eine offene Holzterasse erreichbar. Auf dem Dachboden wurden Anschlüsse für Strom, Heizung und Wasser vorbereitet, so dass ein perspektivisch ein Ausbau zu weiterem Wohnraum denkbar ist.

Im Keller befinden sich diverse Nutzräume, einer davon mit elektrischer Unterputzinstallation, TV-Kabelanschluss, Heizung und gefliestem Boden. Die übrigen Flächen sind mit einem Betonanstrich versiegelt. Aus dem Keller gelangt man über die Waschküche mit Waschmaschine- und Trockneranschluss in den Hof / Garten sowie die Garage.

Der Garten ist allseitig mit Zäunen eingegrenzt und pflegeleicht angelegt. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Garten und den Gebäuden ein separat zugänglicher Außenbereich zwischen Gartenzaun und Grundstücksgrenze. Dieser Bereich lässt sich noch nach eigenen Vorstellungen bepflanzen oder erschließen (Wasser und Strom sind vorhanden). Für Kleintierliebhaber gibt es einen großzügigen Stall mit Innen- und Außenbereich, welcher derzeit als Kaninchengehege genutzt wird. Weiterhin befinden sich im Garten noch Unterstellbereiche (z.B. für Wäsche) und ein großzügiger Geräteschuppen. Auf dem Geräteschuppen wurde 2025 ein Balkonkraftwerk mit Südausrichtung installiert. In die Garage gelangt man ebenso von der Hofseite.

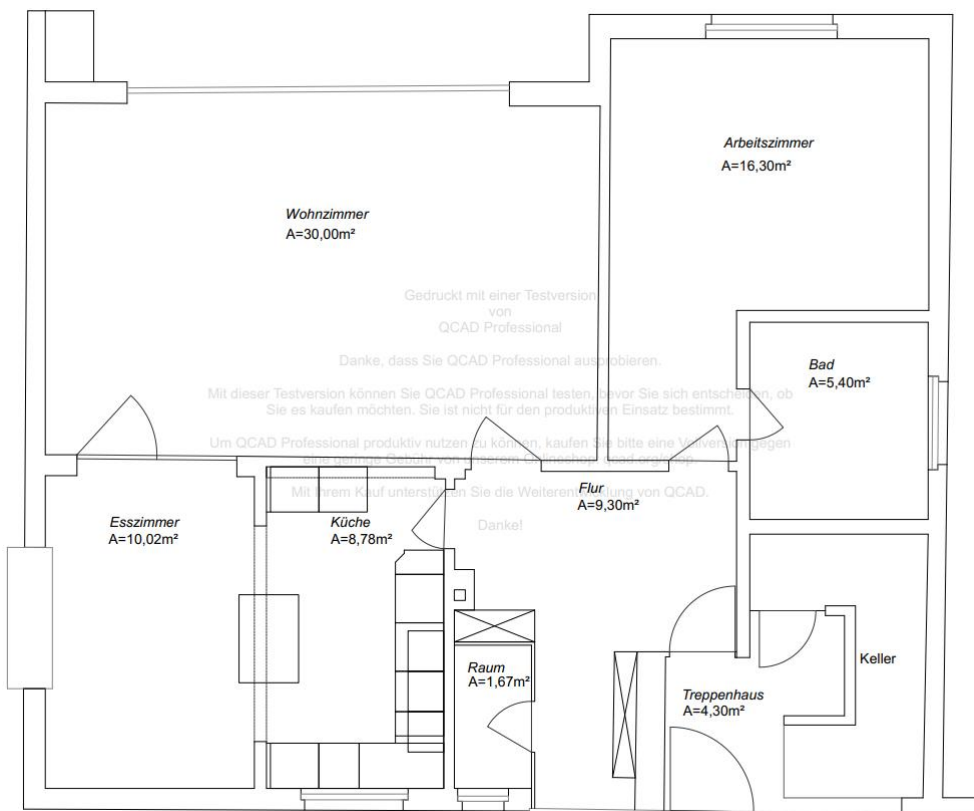
3. Ausstattungsmerkmale

- Garage für 3 Fahrzeuge (inkl. 11kW Wallbox), eigenem WC, Nasszelle und weiterer Abstellfläche
- hochwertige Elektroanlage inkl. elektr. Rollläden und Netzwerkinstallation
- Glasfaseranschluss (FTTH bis 1.000Mbit)
- Einbauküche
- Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Holz-Alu-Fenster (3-Fach verglast)
- Wohnraumbeheizung mit Unterflurkonvektor
- Geräteschuppen, Unterstellmöglichkeit (Wäsche, Holz), Garten-Spielhaus, Kaninchengehege (oder Hundezwinger)
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

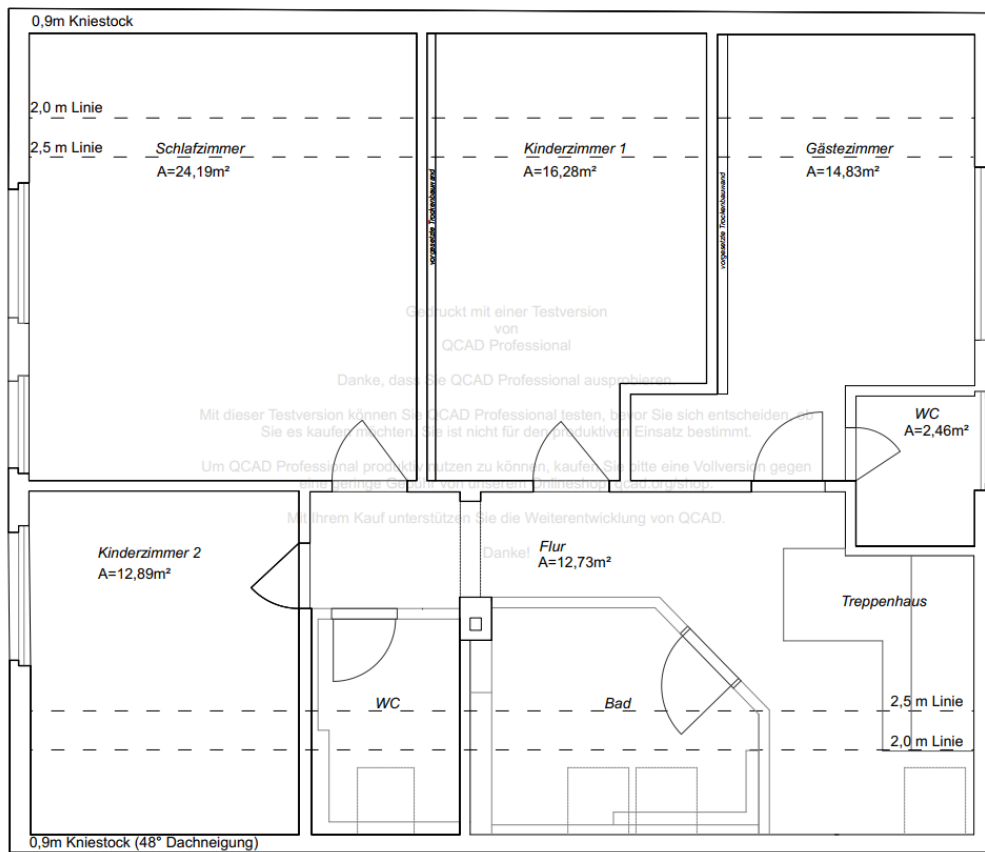
4. Lagebeschreibung

Das Objekt zeichnet sich durch eine sehr gute Lage aus, welche sich durch die Nähe zum weitläufigen Stadtwald und durch die optimale Anbindung an die öffentliche Infrastruktur begründet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltstellen für mehrere Buslinien, diverse Nahversorger (Penny, Rewe, DM), ein Friseur, ein Bäcker, eine Apotheke, Fast-Food-Restaurants (Pizza, Döner), diverse Ärzte, eine Grund- sowie eine weiterführende Schule sowie zwei Kindergärten. Alle diese Orte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auf Grund seiner Lage in zweiter Reihe ist man mit dem Auto schnell in allen Richtungen unterwegs, hört im Gegenzug den Straßenverkehr der Mecklenburger Straße aber kaum.

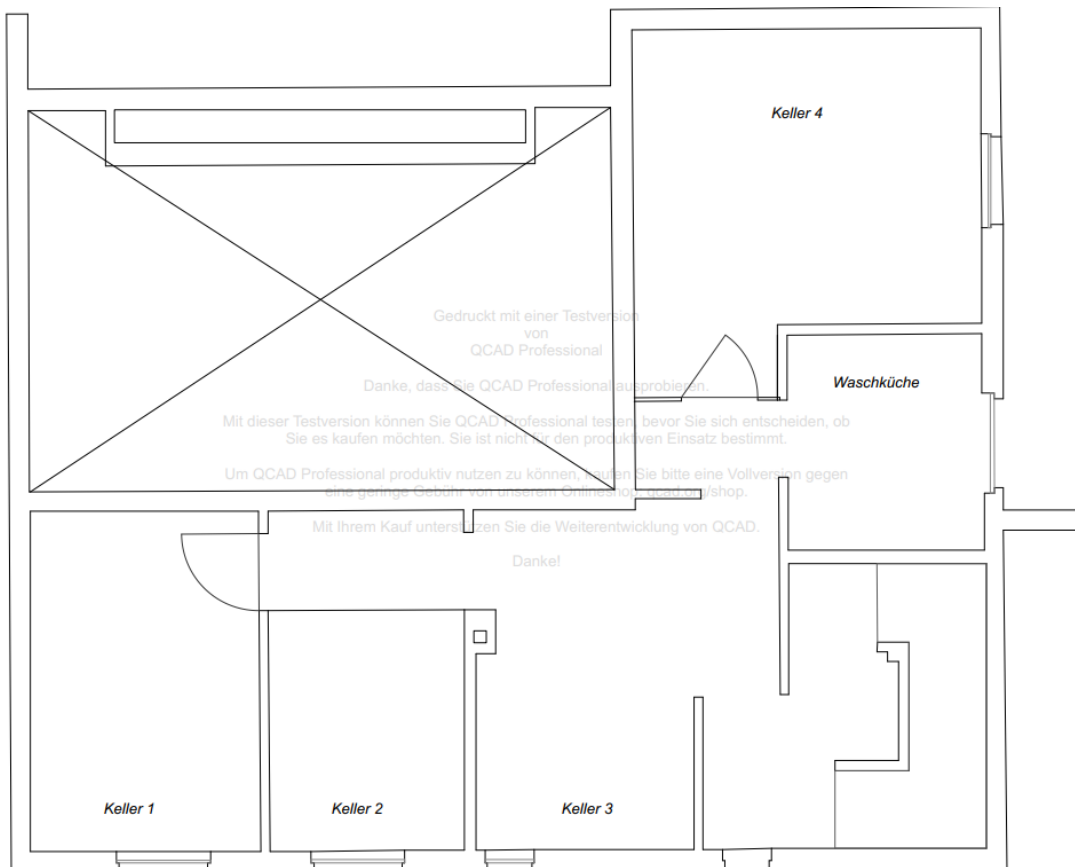
5. Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

6. Kennzahlen

Wohnfläche	168m ²
Nutzfläche	330m ²
Grundstücksfläche	906m ²
Baujahr	1969
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	120kWh/m ² /a (D)
Heizungsart	Fernwärme (direkt)

7. Sonstiges

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren teilweise saniert, alle Angaben vor 2012 gehen auf Angaben des Vorbesitzers zurück:

- Dach (2003)
- Wärmedämmung und Anstrich Fassade (2003)
- Bad EG (2011) komplett
- Bad und WC OG (2014)
- Elektroanlage (2013) komplett
- Fenster (2013) (ohne Esszimmer, Abstellraum, Bad EG)
- Heizkörper (2013) (ohne Arbeitszimmer, Treppenhaus, Diele)
- Oberste Geschossdecke (2013)
- Garagentore (2015)
- Küche (2013)
- Kinderzimmer (2022 und 2024)
- Arbeitszimmer inkl. Gäste-WC OG (2021)

8. Kontaktinformationen (werktags ab 16.00Uhr)

Schulze-Machnow, Karina

05361/2736136

karina2402@gmail.com

9. Fotos



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Küche / Esszimmer



Zimmer 1 Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Zimmer 1 Obergeschoss mit Zugang zu WC II



Zimmer 2 Obergeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss





Zimmer 4 Obergeschoss





Flur Obergeschoss mit Zugangstreppe zum Dachgeschoss



Bad Obergeschoss



WC | Obergeschoss





Garten