

JAHN WOHNWERTE / WOLFSBURG-VORSFELDE

Viel Raum fürs Leben. Alles auf einer Ebene.

Hochwertig sanierte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Wohnen auf einer Ebene – mit Terrasse und eigenem Garten



Staging: Einbauküche, Möbel und Dekoration nicht enthalten

Espenweg 17a

38448 Wolfsburg-Vorsfelde

ca. 130 m² · 4,5 Zimmer · Erdgeschoss

VERKAUFSPREIS

369.000 €

Provisionsfrei

DAS ZUHAUSE AUF EINEN BLICK

Viel Raum. Eine Ebene. Ein Zuhause.

Die Wohnung verbindet großzügige Gemeinschaftsbereiche mit drei separat begehbaren Rückzugszimmern. Terrasse und Gartenanteil ergänzen das Wohnen im Erdgeschoss um einen Außenbereich – in einem gewachsenen Wohnumfeld in Vorsfelde. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Highlights	Uneinsehbare Terrasse mit eigenem Gartenbereich Stilvolle Details mit Charakter Hochwertiger Parador-Vinylboden in Eiche Natur Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche Hochwertige Markenarmaturen von Grohe Dimmbare LED-Spots für individuelle Lichtstimmungen Flexibles Zimmer für Homeoffice, Gäste oder ein zweites Kind Modernisiertes Gäste-WC Erneuerte Elektroinstallation und LAN in jedem Zimmer Neue Fenster und Terrassentüren Neue Wohnungseingangstür mit Schallschutz Hauswirtschaftsraum und großer Kellerraum Eigener PKW-Stellplatz mit Wallbox Sanierung 2026 abgeschlossen – ab sofort verfügbar Keine Käuferprovision
Wohnfläche / Zimmer	ca. 130 m² · 4,5 Zimmer
Raumaufteilung	Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer für Gäste, Homeoffice oder ein zweites Kind
Verkaufspreis	369.000 € · Keine Käuferprovision
Baujahr / Sanierung	1976 · Sanierung 2026 abgeschlossen
Heizung / Energieklasse	Öl-Zentralheizung · Verbrauchsausweis · Klasse D · 102,3 kWh/(m²·a)
Weitere Räume	Hauptbad, Gäste-WC, offene Küche, Hauswirtschaftsraum und großer Kellerraum
Außenbereich	West-Terrasse, ausschließlich der Wohnung zugeordneter Garten und PKW-Stellplatz mit eigener Wallbox
Hausgeld	375 € monatlich inklusive Erhaltungsrücklage

Ihr Weg durch das Exposé

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 03 Wohnen | 04 Kochen & Essen |
| 05 Schlafzimmer | 06 Kinderzimmer |
| 07 Gästezimmer / Homeoffice | 08 Hauptbad & Gäste-WC |
| 09 Terrasse & Garten | 10 Grundriss & Flur |
| 11 Außenansicht & Stellplatz | 12 Vorsfelde & Lage |
| 13 Modernisierung & Energie | 14 Kontakt & Hinweise |

DAS HERZSTÜCK DER WOHNUNG

Raum für gemeinsame Zeit

Der offene Wohnbereich lädt zum Zusammensein ein, ohne die privaten Zimmer in den Familienalltag einzubeziehen. Große Fenster, helle Oberflächen und der Boden in Eiche-Natur-Optik prägen eine freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Essbereich und die offene Küche halten die Wege kurz.



Blick vom Wohnbereich zur offenen Küche und zum Essplatz · Staging: Einbauküche, Möbel und Dekoration nicht enthalten

Offenes Wohnkonzept

Kochen, Essen und Wohnen sind miteinander verbunden.

Tageslicht & Lichtkonzept

Fensterflächen und dimmbare LED-Spots ergänzen einander.

Platz zum Ankommen

Die möblierte Aufnahme zeigt eine mögliche Aufteilung der Wohnzone.

Das besondere Wohngefühl

Großzügig wohnen, die privaten Zimmer auf einer Ebene erreichen und den Wohnbereich um eine Terrasse ergänzen: Diese Kombination gibt der Eigentumswohnung ihren Bungalow-Charakter.

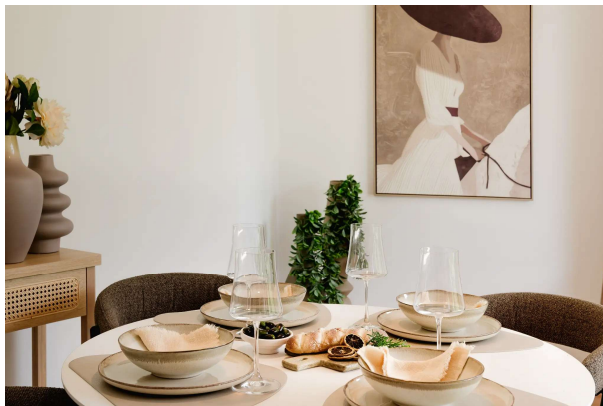
ALLTAG UND GESELLIGKEIT

Eine Küche mitten im Leben

Die offene Küchenzone verbindet das Kochen mit dem Wohnen. Die gezeigte Einrichtung mit Tresen ist ein Gestaltungsbeispiel für Frühstück und Gespräche zwischendurch. Ein separater Essplatz bietet Raum für gemeinsame Mahlzeiten; seine Fensterfront schafft einen Bezug zur Terrasse.



Einrichtungsidee für die offene Küchenzone mit Tresen · Staging: Einbauküche, Möbel und Dekoration nicht enthalten



Staging · Möbel und Dekoration nicht enthalten

Ein Platz für die ganze Familie

Ob Abendessen, Besuch oder gemeinsame Zeit am Wochenende: Der Essbereich bildet eine eigene Zone innerhalb des offenen Wohnkonzepts.

Die abgebildete Einbauküche ist nicht im Verkaufspreis enthalten.

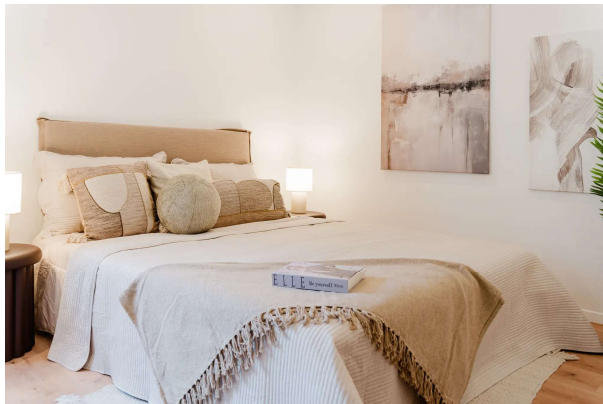
DER RÜCKZUGSORT FÜR DIE ELTERN

Ruhe beginnt mit einem eigenen Raum

Das Schlafzimmer ist vom Flur aus separat erreichbar. Die große Fensterfläche, die zurückhaltenden Farben und der durchgängige Bodenbelag schaffen eine ruhige Raumwirkung. Die Aufnahme veranschaulicht eine Einrichtung mit Bett, ergänzendem Stauraum und einer kleinen Sitzmöglichkeit.



Schlafzimmer · Gesamtansicht · Staging: Möbel und Dekoration nicht enthalten



Staging · Möbel und Dekoration nicht enthalten

Privatsphäre im Familienalltag

Der eigene Rückzugsraum bleibt unabhängig vom Wohn- und Essbereich. Dimmbare LED-Spots erlauben ein an die Tageszeit angepasstes Licht.

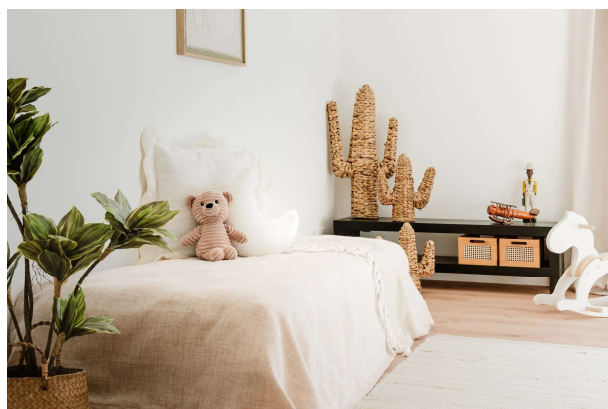
PLATZ ZUM SPIELEN UND WACHSEN

Ein eigener Raum für kleine Ideen

Ein separates Kinderzimmer gibt dem Familienalltag eine klare Struktur. Tageslicht, helle Wände und ein pflegeleichter Boden schaffen eine vielseitige Grundlage. Die gezeigte Möblierung veranschaulicht eine mögliche Aufteilung in Schlaf-, Spiel- und Aufbewahrungsbereiche.



Kinderzimmer · Gesamtansicht · Staging: Möbel und Dekoration nicht enthalten



Staging · Möbel und Dekoration nicht enthalten

Mit den Bedürfnissen veränderbar

Die Nutzung lässt sich mit dem Alter des Kindes anpassen. Für eine Familie mit zwei Kindern kann das zusätzliche Gäste-/Homeoffice-Zimmer alternativ als zweites Kinderzimmer dienen.

DER ZUSÄTZLICHE RAUM

Heute Arbeitsplatz. Morgen Gästezimmer.

Das dritte separat begehbare Zimmer erweitert die Möglichkeiten der Wohnung. Die Aufnahme zeigt einen Arbeitsplatz am Fenster und eine ergänzende Sitz- oder Liegezone. So lässt sich das Zimmer als Homeoffice, Gästezimmer oder – je nach Familienkonstellation – als zweites Kinderzimmer nutzen.



Gäste-/Homeoffice-Zimmer · mögliche kombinierte Nutzung · Staging: Möbel und Dekoration nicht enthalten

Arbeiten mit eigener Tür

Ein abtrennbarer Raum unterstützt die Trennung von Beruf und Privatleben.

Raum für Besuch

Eine alternative Möblierung ermöglicht die Nutzung als Gästezimmer.

Flexibel für Familien

Das zusätzliche Zimmer kann auch einem zweiten Kind zur Verfügung stehen.

LAN-Anschlüsse sind allen Zimmern vorhanden

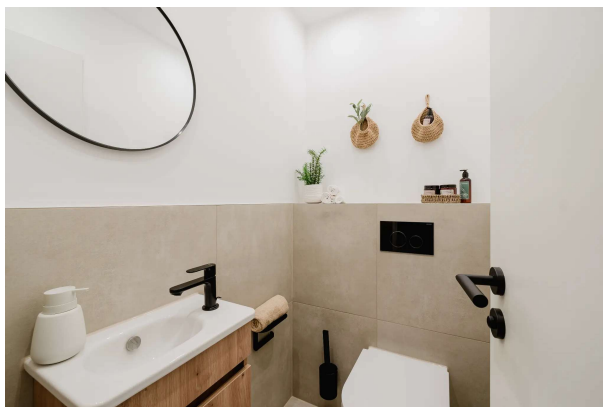
KLARE GESTALTUNG, PRAKTISCHE DETAILS

Komfort für den Start in den Tag

Das Hauptbad verbindet eine Dusche mit Glasabtrennung und eine separate Badewanne. Schwarze Armaturen setzen Akzente zu hellen Wandflächen und Holzoptik. Das Fenster ergänzt den Raum um Tageslicht; das separate Gäste-WC entlastet die morgendlichen Abläufe.



Hauptbad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch



Ein zweiter Sanitärbereich

Das Gäste-WC wurde ebenfalls modernisiert. Laut Ausstattungsangaben ergänzen Grohe-Armaturen und die smarte Steuerung des Badheizkörpers den Komfort des Hauptbads.

Glasabtrennung, schwarze Details und großzügige Ablageflächen prägen die Gestaltung und geben dem Bad einen modernen Charakter.

DRAUSSENZEIT AM ZUHAUSE

Ein Außenbereich für den Feierabend

Die überdachte West-Terrasse erweitert die Wohnung um einen geschützten Platz im Freien. Die Aufnahme des Essbereichs zeigt die direkte Verbindung zur Terrasse. Der Gartenanteil ergänzt das Angebot um zusätzliche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung im Grünen.



Essbereich mit Blick auf die überdachte Terrasse – keine separate Gartenaufnahme · Staging: Möbel und Dekoration nicht enthalten

West-Terrasse

Ein Außenbereich für die Zeit nach dem Arbeitstag und das Wochenende.

Überdachter Bereich

Ein Platz für Sitzmöbel, Pflanzen und gemeinsame Zeit im Freien.

Eigener Gartenbereich

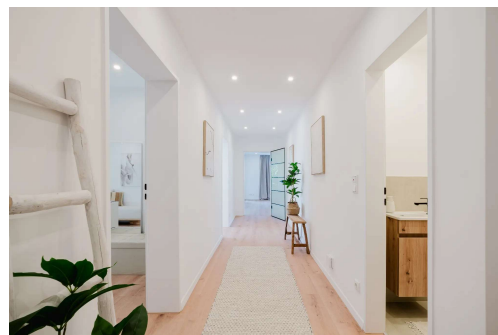
Der Garten ist im Grundbuch ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet.

Der Gartenbereich ergänzt das Wohnen auf einer Ebene um einen ausschließlich zugeordneten Freiraum. Die konkrete Abgrenzung ist den Objektunterlagen zu entnehmen.

DREI PRIVATE ZIMMER UND EIN OFFENER MITTELPUNKT

Die Aufteilung im Überblick

Die Wohnfläche wird mit ca. 130 m² angeboten. Der Plan zeigt die Erdgeschosswohnung WE 08 mit separat erschlossenem Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer.



Private Rückzugsräume

Schlafzimmer: ca. 17,59 m²

Kinderzimmer: ca. 15,08 m²

Weiteres Zimmer: ca. 15,93 m²

Hinweis zur Flächenberechnung

Die beigefügte Berechnung nennt 127,71 m² inklusive 7,50 m² anteiligem Freisitz. Die im Plan eingezeichnete Speisekammer (HWR) mit 2,28 m² fehlt in dieser Summe. Einschließlich der Speisekammer(HWR) ergeben sich rechnerisch 129,99 m², gerundet ca. 130 m². Die ursprüngliche Berechnung bleibt unverändert.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Flur	11,53 m²
Bad	7,06 m²
WC	2,56 m²
Schlafzimmer	17,59 m²
Kinderzimmer	15,08 m²
Zimmer	15,93 m²
Küche	14,04 m²
Esszimmer	23,16 m²
Wohnzimmer	13,26 m²
Freisitz 50%	7,50 m²

Insgesamt 127,71 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

DAS OBJEKT IM TATSÄCHLICHEN KONTEXT

Eigentumswohnung im gewachsenen Bestand

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus. Die Außenansicht zeigt den Gebäudekontext und den Zugang – eine wichtige Ergänzung zum Bungalow-Wohngefühl im Inneren. Ein PKW-Stellplatz mit Wallbox gehört ebenfalls zum Angebot.



Außenansicht des Hauses und Eingangsbereich



Stellplatz mit Wallbox

Eine Wallbox ist am zugeordneten Stellplatz installiert. Der Stellplatz ist im Grundbuch ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet. Ein praktischer Baustein für die täglichen Wege und das Laden am Zuhause.

FAMILIENFREUNDLICH MIT EIGENEM STADTTEILZENTRUM

Gut versorgt. Vielseitig im Alltag.

Vorsfelde verbindet eine historische Ortsmitte mit einem breiten Angebot für den täglichen Bedarf. Für Familien ist vor allem die Kombination aus Einkaufsmöglichkeiten, Betreuung, Bildung und Freizeit interessant. Die Wohnung liegt im Espenweg in einem gewachsenen Wohnumfeld im Osten Wolfsburgs.

Nahversorgung im Stadtteil

Die historische Altstadt, Lebensmittelmärkte und Dienstleistungen bilden eine eigenständige Versorgung. Einkäufe lassen sich im Stadtteil erledigen, ohne dafür grundsätzlich die Wolfsburger Innenstadt aufsuchen zu müssen. [1]

Kitas & Schulen

Vorsfelde verfügt über mehrere Betreuungs- und Bildungsangebote. Die Grundschule am Drömling ist mit den Standorten Altstadt und Moorkämpfe vertreten. Die Auswahl des passenden Angebots richtet sich nach Alter, Schulbezirk und Betreuungsbedarf. [1] [2]

Freizeit für verschiedene Altersgruppen

Spiel- und Bolzplätze sowie Vereinsangebote ergänzen den Familienalltag. Der Allerpark rund um den Allersee bietet Spazierwege, Sport- und Freizeitmöglichkeiten; der Drömling erweitert die Auswahl um Naturerlebnisse. [1] [3]

Wohnen mit Verbindung zur Stadt

Vorsfelde verbindet ein eigenes Stadtteilzentrum mit der Zugehörigkeit zur Stadt Wolfsburg. Innenstadt, Hauptbahnhof und Volkswagenwerk sind wichtige Ziele für Beruf und Alltag; die konkrete Erreichbarkeit hängt von Route und Verkehrsmittel ab.

Ein Stadtteil, in dem Familien ihren Alltag gestalten können

Nahversorgung, Bildungsangebote und Freizeiträume greifen in Vorsfelde ineinander. Die Lage ist zentral im Sinne einer eigenständigen Versorgung im Stadtteil – nicht als Innenstadtlage. Konkrete Wege sollten anhand der persönlichen Alltagsziele geprüft werden.

Lagequellen · geprüft am 20.10.2026

[1] Stadt Wolfsburg: Stadtteil Vorsfelde · mein.wolfsburg.de/stadtteile/vorsfelde/

[2] Grundschule am Drömling: Standorte und Kontakt · gsamdroemling.de

[3] Wolfsburg Wirtschaft und Marketing: Allerpark · wmg-wolfsburg.de/fachbereiche/allerpark-wolfsburg/

2026 · QUALITÄT IM ALLTAG

Was erneuert wurde – und was Bestand ist

Die Sanierung der Wohnung ist abgeschlossen. Die 2026 ausgeführten Maßnahmen betreffen die folgenden Bereiche. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar; die Öl-Zentralheizung des Hauses bleibt Bestandteil des Bestands.

Elektrik & Vernetzung	Erneuerte Elektroinstallation innerhalb der Wohnung mit Markenkomponenten; LAN-Anschlüsse in den Zimmern
Wasserleitungen	Im Zuge der Arbeiten teilweise erneuert
Fenster & Türen	Neue Kunststofffenster und Terrassentüren; neue weiße Innentüren; Neue Wohnungseingangstür mit Schallschutz; überarbeitete Zargen und schwarze Griffgarnituren
Wände & Licht	Hochwertig gespachtelte Oberflächen; abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Spots
Boden	Parador Vinyl in Eiche Natur mit Trittschalldämmung und weißen Sockelleisten
Bäder	Kernsanierung von Hauptbad und Gäste-WC; Grohe-Armaturen, Dusche mit Glasabtrennung, Badewanne
Heizkörper	Erneuerte Heizkörper; smarte Steuerung des Badheizkörpers

Energie und Heizungsbestand

Baujahr Gebäude	1976
Heizungsart / Energieträger	Öl-Zentralheizung / Heizöl
Ausweisart	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	102,3 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum / Gültigkeit	08.10.2021 / gültig bis 07.10.2031
Wärmeerzeuger laut Ausweis	Baujahr 1990

Der Verbrauchsausweis gilt für das Gebäude Espenweg 17 + 17a und beruht auf dem Verbrauchszeitraum 2018–2020. Er beschreibt nicht gesondert die 2026 sanierte Wohnung. Eine konkrete Heizkosten- oder Energieeinsparung wird aus den Maßnahmen nicht abgeleitet.

LERNEN SIE DIE WOHNUNG PERSÖNLICH KENNEN

Ein Zuhause lässt sich am besten erleben

Die Fotos geben einen Eindruck von Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten. Eine Besichtigung hilft, die Aufteilung, das Tageslicht, den Zugang sowie Terrasse und Außenflächen im tatsächlichen Zusammenhang zu beurteilen. Gern besprechen wir Ihre Fragen zum Objekt und zum Kaufangebot.

Jahn Wohnwerte

thorsten@jahn-finanz.de
0175 5665212

Espenweg 17a · 38448 Wolfsburg-Vorsfelde
Verkaufspreis: 369.000 €

Käuferrelevante Angaben

Verfügbarkeit / Übergabe	Ab sofort verfügbar
Monatliches Hausgeld	375 € monatlich inklusive Zuführung zur Erhaltungsrücklage
Garten- & Stellplatzrechte	Garten und Stellplatz sind im Grundbuch ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet
Käuferprovision	Keine Käuferprovision
Modernisierungsabschluss	Vollständig abgeschlossen
Einbauküche / Möblierung	Nicht im Kaufpreis enthalten; ausschließlich zur Präsentation gestaged

Bild- und Ausstattungsangaben

Die abgebildete Einbauküche, Möblierung und Dekoration sind ausschließlich für die Präsentation gestaged und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raumaufnahmen dienen als Einrichtungsideen. Die bereitgestellten Bilder wurden bei der Erstellung dieses Exposés nicht inhaltlich verändert.

Grundlage der Angaben

Stand: Oktober 2026. Angaben beruhen auf den bereitgestellten Objektunterlagen. Der Energieausweis und die Flächenberechnung sind im Exposé berücksichtigt. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag vereinbarten Eigenschaften und Rechte. Dieses Exposé ersetzt keine Prüfung der Objektunterlagen.