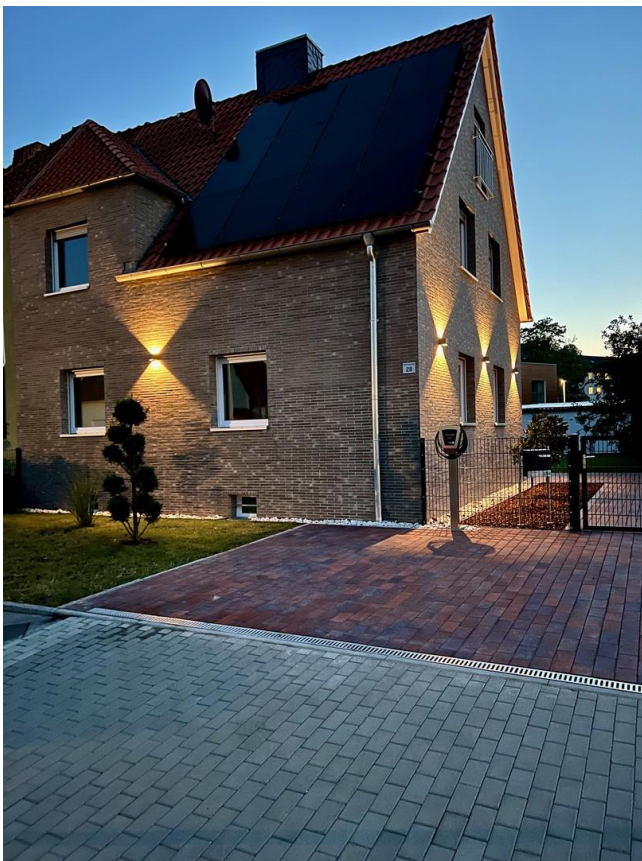


Exposé

Doppelhaushälfte in Wolfsburg

Haus, Erstbezug nach Sanierung, Wolfsburg Mitte, PV & Speicher, Wallbox, Garage, Klima, Garten



Objekt-Nr. OM-318409

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.685 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Margaretic

Köhlerbergstraße 28
38440 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	310 €
Grundstücksfläche	591,00 m ²	Mietsicherheit	5.700 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	133,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	214,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Nebenkosten	195 €	Stellplätze	3
Heizkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Domizil richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die Exklusivität, Komfort, Sicherheit und Nachhaltigkeit schätzen.

Technologie & Sicherheit:

1 GB Ethernet- und Kabel-TV-Anschlüsse auf allen Etagen und in allen Räumen sorgen für optimale Vernetzung.

Vernetzte Feuermelder gewährleisten zusätzliche Sicherheit.

Einbruchshemmende Türen und eine moderne Video-Sprechanlage bieten höchsten Schutz und Privatsphäre.

Neuer repräsentativer und abschließbarer Briefkasten am Tor

Nachhaltigkeit:

Eine PV Anlage mit 25 KW Leistung und 20 kWh Speicher sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung.

Das Haus wurde energetisch umfassend saniert, einschließlich PV-Strom und Wallbox, was das nachhaltige Konzept des Hauses unterstreicht. Der verbrauchte PV Strom wird 10% unter dem Strompreis des lokalen Stromversorgers verrechnet.

Mobilität:

Drei großzügige Parkplätze (7,5 m x 5 m) auf dem eigenen Grundstück, ausgestattet mit 11kW 7.5m Wallbox für Ihre Elektrofahrzeuge sind bereits in der Miete enthalten.

Optional kann eine separate Garage (2,70 m x 5,10 m) mit Heidelberg-Wallbox und direktem Zugang zum Garten für 140 EUR/Monat plus Strom gemietet werden. Das elektrische Garagentor (2,45 m breit x 2,10 m hoch) bietet zusätzlichen Komfort. Das Elektrofahrzeug kann vor oder in der Garage geladen werden.

Zusätzliche Vorteile:

Der großzügige Garten bietet ein Gerätehaus von 8m² zur praktischen Aufbewahrung von Gartengeräten.

Zustand:

Das gesamte Objekt wurde komplett neu saniert (neue Dämmung, Klinker, Fenster mit elektrischen Rolläden, Türen, Wände, Bäder, Böden, Treppen, Elektro, Wasser, Heizungskörper, Pflastersteine) und mit gehobener Ausstattung versehen, sodass es höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Ausstattung

Ausstattung & Raumaufteilung:

Das Haus wurde soeben fertig saniert und besticht durch seine hochwertige Ausstattung und eine gut durchdachte Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 60 m²

Empfangsbereich: 5 m²

Garderobe: 5 m²

Großzügiges Wohnzimmer mit Glastür: 30 m²

Neue moderne, voll ausgestattete Küche mit Glastür: 17 m², inklusive Leuchtboards, Soft close Schubladen, Eckrundell, Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle und Ablufthaube.

Gäste-WC: 3 m²

Obergeschoss: 48,8 m²

Master-Schlafzimmer: 12,5 m²

Kinderzimmer 1: 8,8 m²

Kinderzimmer 2: 14 m²

Modernes Badezimmer: 4 m², ausgestattet mit ebenerdiger Dusche und Waschtischschrank.

Flur: 7,5 m²

Spitzboden: 18m² (39m² mit Dachschrägen)

Ideal für ein lichtdurchflutetes, offenes Büro, ausgestattet mit Klimaanlage für optimale Arbeitsbedingungen das ganze Jahr über.

Terrasse: 12m²

Glasüberdachte Terrasse mit Glasveranda: perfekt für entspannte Stunden im Freien mit Blick auf den gepflegten Garten.

Keller: 64 m²

Großzügiger, gefliester Keller, aufgeteilt in vier Räume: Waschraum, Hobbyraum, Fahrradraum und Batterieraum, zusätzlich mit einem Gäste-WC ausgestattet.

Garten: 355m²

Hinterer Gartenbereich: 320 m², vollständig eingezäunt mit neuen Doppelstabmattenzäunen, abschließbarem Tor und frischer Bepflanzung inklusive neuem Rasen – zur alleinigen Nutzung.

Vorderer Gartenbereich: 35 m², ebenfalls eingezäunt und neu bepflanzt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Die Nebenkosten enthalten bereits die Kosten für Wasser und Abwasser inkl. Gartenbewässerung für circa 4 Personen. Dies macht circa 70€ von den monatlichen Nebenkosten i.H.v. 190€ aus.

Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen per E-Mail zu. Teilen Sie uns außerdem drei Wunschbesichtigungstermine sowie Ihre Handynummer mit. Wir werden uns innerhalb von 24 Stunden bei Ihnen melden. Vielen Dank!

Lage

Dieses hochwertig sanierte Domizil mit eigenem Garten liegt am Köhlerberg, im Zentrum von Wolfsburg, und bietet eine ideale Wohnlösung für Familien mit Büro, die Wert auf nachhaltiges Leben und elektrische Mobilität legen. Die zentrale Lage garantiert eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen, Volkswagen und den nahegelegenen Wald, sodass Sie die urbanen Vorzüge sowie die Nähe zur Natur genießen können.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Magnolien



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Brüstung 1



Terrasse mit Brüstung 2

Exposé - Galerie



Blick vom Hauseingang



Großer Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Glastür



Ethernet und Kabel überall

Exposé - Galerie



Gäste WC im Erdgeschoß



Küche mit Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Küche beleuchtet



Küche mit Geräten und Glastür

Exposé - Galerie



Hauseingangstür von innen



Beleuchtete Treppe zum 1. OG

Exposé - Galerie



Haustreppe zum 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Dusche 1. OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Treppe zum Penthouse

Exposé - Galerie



Penthouse



Klimaanlage Penthouse

Exposé - Galerie



PV Speicher im Keller



Kellereingang



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Kellertür



Haus PV Anlage Vorderseite

Exposé - Galerie



Stellplätze auf dem Grundstück

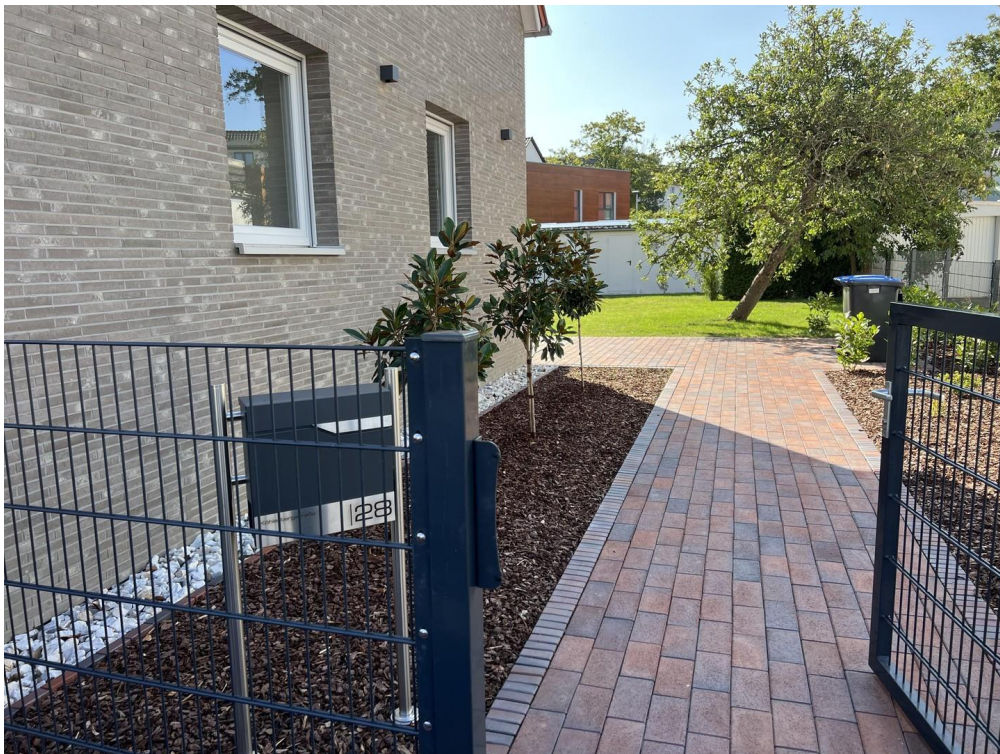


PV Anlage & Garten Rückseite

Exposé - Galerie

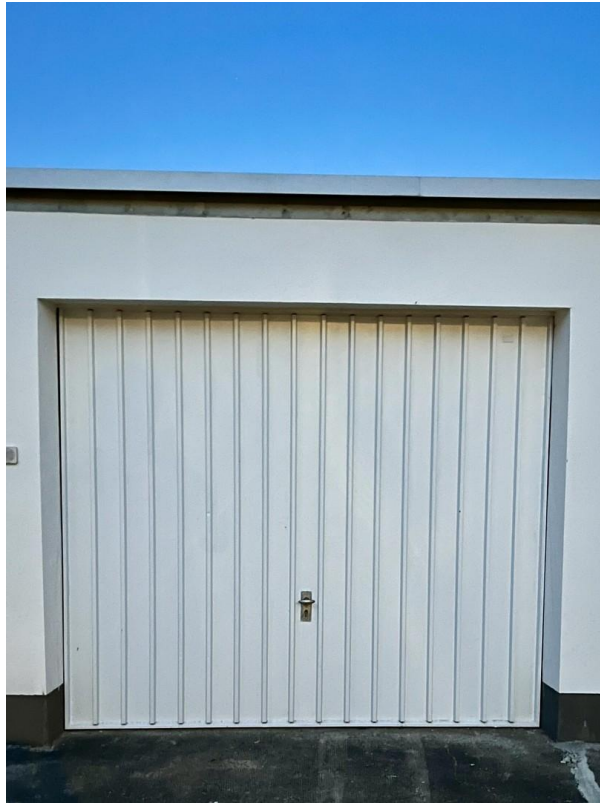


Ladestation für 3 Stellplätze

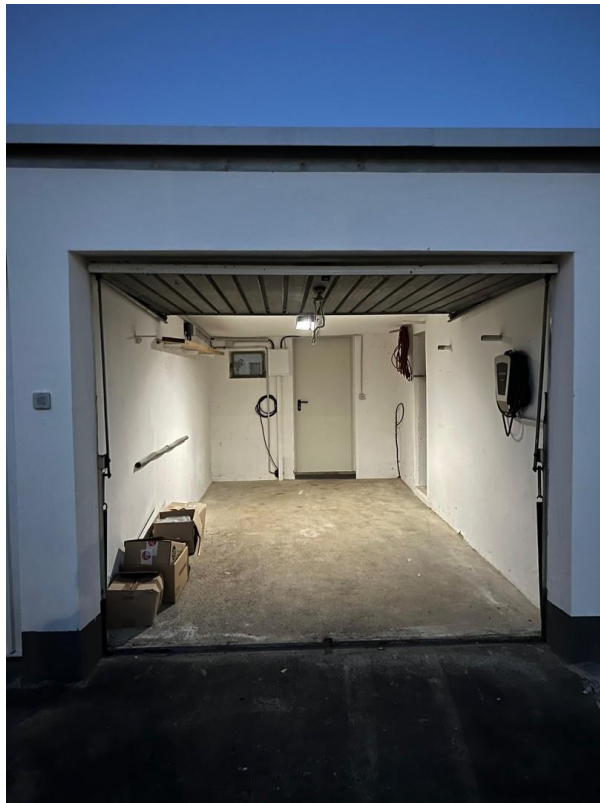


Haustor mit Briefkasten

Exposé - Galerie



Elektrisches Garagentor



Beleuchtete Garage

Exposé - Galerie



Ladestation in der Garage

Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr 28
38440 Wolfsburg
koehlerberg@margaretic.de

WOHNFLÄCHE (133m²)
ERDGESCHOSS (59,9m²)
OBERGESCHOSS (48,8m²)
SPITZBODEN (18m²)
GLASÜBERDACHTE TERASSE (6m²)

ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE
KELLER (64m²)

AUSSENFLÄCHEN
Garten hinten: 320m²
Garten vorne: 30m²
PKW: 3 Aussenstellplätze + Wallbox, Optional: 1
Garage + Wallbox

15.09.24

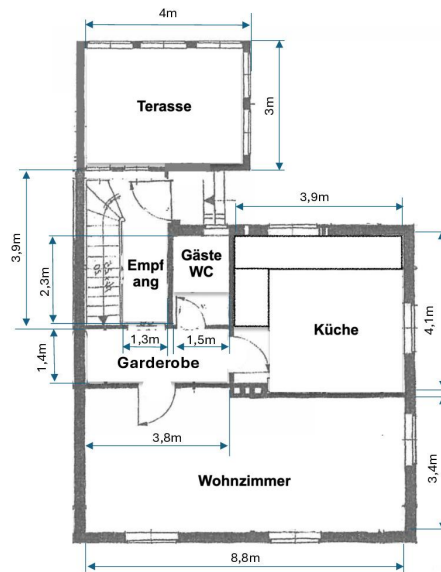


Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr 28
38440 Wolfsburg
koehlerberg@margaretic.de

ERDGESCHOSS (59,9m²)

Wohnzimmer: 30m²
Küche: 16m²
Gäste WC: 3,5m²
Garderobe: 5,3m²
Empfang: 5,1m²



15.09.24

1

Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr 28
38440 Wolfsburg
koehlerberg@margaretic.de

OBERGESCHOSS (48,8m²)

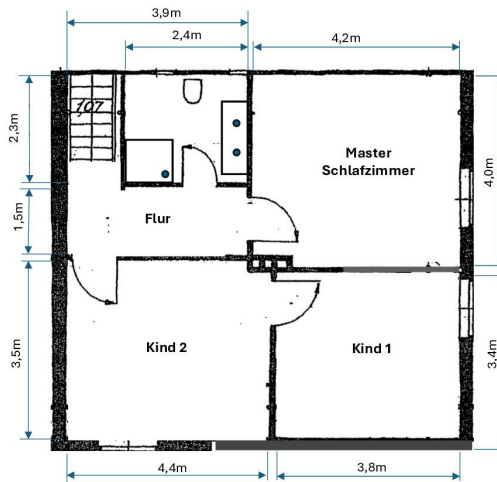
Master Schlafzimmer: 12,5m²

Kind 1: 8,8m²

Kind 2: 14m²

Bad: 4m²

Flur: 7,5m²



15.09.24

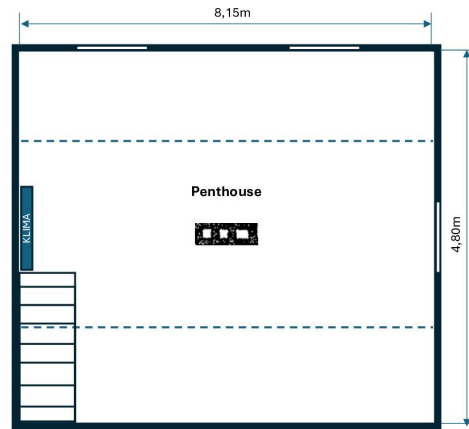
2

Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr 28
38440 Wolfsburg
koehlerberg@margaretic.de

PENTHOUSE (39m²)

Büro 18m² (ohne Schrägen)



15.09.24

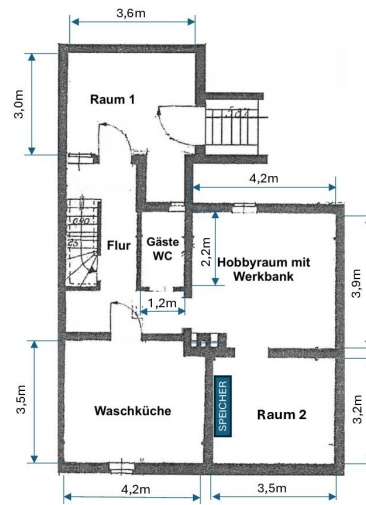
3

Exposé - Grundrisse

Köhlerbergstr 28
38440 Wolfsburg
koehlerberg@margaretic.de

KELLER (64m²)

Raum 1 = 11,8m²
Raum 2 = 11,2m²
Hobbyraum = 16,4m²
Waschküche = 14,7m²
Gäste WC = 2,6m²
Flur = 7,3m²



15.09.24

4