

Exposé

Wohnung in Wolfsburg

Top Lage : zentral und ruhig!



Objekt-Nr. **OM-318864**

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Claire Couvidat
Telefon: 0155 66456020

Lessingstr 22A
38440 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines sehr gepflegten 2-stöckigen Gebäudes, wodurch Sie absolute Ruhe in einem grünen Umfeld am Goethepark genießen können.

Diese 3-Zimmer-Wohnung (84 m²) bietet:

- * Ein sehr helles und großes Wohnzimmer (30 m²)
- * Zwei schöne Schlafzimmer (12 m² und 13 m²)
- * Einen breiten und sonnigen Südbalkon
- * Eine Küche
- * Einen Flur
- * Ein Bad
- * Ein Gäste-WC
- * Einen praktischen Eigenkeller
- * 1 Tiefgaragenparkplatz !

Der Flur, beide Schlafzimmer und das Wohnzimmer wurden im Jahr 2022 umfassend renoviert.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Ihnen den Alltag erleichtert. Zusätzlich gibt es viele Parkmöglichkeiten im Freien. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum im Keller stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung wurde in Massivbauweise errichtet, was für optimale Wärmedämmung und Langlebigkeit sorgt.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf eine ruhige, zentrale Lage und Gemütlichkeit legen.

claire.couvidat@gmail.com

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Erbpacht beträgt ca 1.500 EUR pro Jahr. Es fällt keine Maklerprovision an, und die Restlaufzeit der Erbpacht beträgt noch 44 Jahre.

Lage

Dist Kindergarten : 0,65 km

Dist. Grundschule : 0,2 km

Dist. Gymnasium : 0,55 km

Dist. Autobahn : 2,45 km

Dist Zentrum : 0,69 km

Dist Einkaufsmöglichkeiten : 0,61 km

Dist. Bus : 0,6 km

Dist. Gaststätten : 0,23 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: **NI-2018-00232600**
(oder: Registrierungsnummer ausfallscheintrag am ...)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **69 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **49 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

69 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetischer Energieerzeuger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
	01.01.2015	31.12.2015	Heizkessel mit Brennwerttechnik	0,7	409659	118519	291140	1,09
	01.01.2016	31.12.2016	Heizkessel mit Brennwerttechnik	0,7	462628	120051	342577	1,08
	01.01.2017	31.12.2017	Heizkessel mit Brennwerttechnik	0,7	467768	119845	340923	1,1

Vergleichswerte Endenergie

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **69 kWh/(m²·a)**

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (Wohnfläche) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als das tatsächliche Nutzerebene des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerebene vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteausfälle in kWh

Die modellell ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf den Energieverbrauch für die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes, von dem die Energieeinsparverordnung einen Energieverbrauch von bis zu 15 bis 30 % geringeren Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.