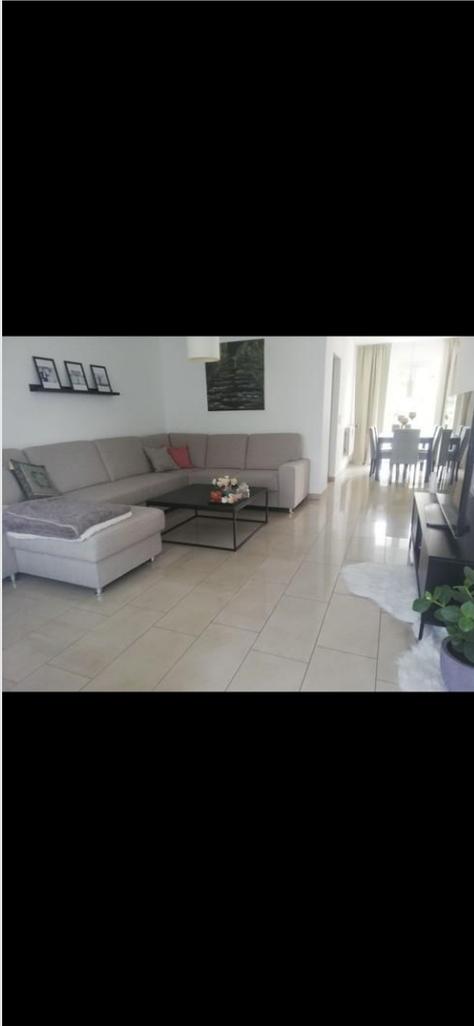


# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

### 3,5 Zimmer Wohnung in Wolfsburg



Objekt-Nr. **OM-324480**

#### Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Wins

38444 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,42 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 3,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine wunderschöne Aussicht. Die Wohnung wurde 2021 modernisiert. Über einen großen Flur sind alle Zimmer der Wohnung bequem erreichbar. Es befindet sich ein Einbauschränk im Flur für weiteren Stauraum. Sie verfügt über eine großzügige Küche mit einer Einbauküche ,die im Preis inbegriffen ist, Wohnzimmer mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Platz zum Entspannen und genießen der Aussicht, ein Balkon ist komplett mit Fenstern abgedichtet , auch an kalten Tagen kann man es sich dort bequem machen.

Ein Privatkellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Privater Garagenstellplatz, die zu der Wohnung dazu gehören.

Einer der wichtigsten punkten ist, dass das Gebäude auf einem eigenen Grundstück gebaut worden ist und somit kein Erbbaurechtsgrundstück ist.

Heizungsart ist Fernwärme.

## Ausstattung

Einbauküche, Einbauschränk, Garagenstellplatz, Badezimmer Möbel, Kellerraum, Fahrradraum.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Westhagen ist ein Stadtteil von Wolfsburg in Niedersachsen. Der Stadtteil befindet sich direkt an der A 39.

Der Wolfsburger Hauptbahnhof liegt an der Schnellfahrstrecke.

Den öffentlichen Personennahverkehr in der Stadt Wolfsburg bedienen zahlreiche Buslinien.

Um Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen, bietet Westhagen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und vieles mehr in unmittelbarer Umgebung oder in den umliegenden Stadtteilen.

Bildungsangebote sind in unterschiedlichen Formen in Westhagen und den angrenzenden sowie umliegenden Stadtteilen zu finden.

Freizeitangebote in und um Westhagen sind durch mehrere Spielplätze und diverse Sportvereine mit unterschiedlichen Sportangeboten gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	259,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Essecke

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Grundriss