

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wolfsburg

### Einzigartige EG Wohnung - Fachwerk, autark, große Terrasse



Objekt-Nr. **OM-324992**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.013 € + NK**

Ansprechpartner:  
Simon Feld

38442 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.039 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	1 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	130 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nachhaltigkeit und Komfort vereint

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, in dem Tradition und moderne Technik Hand in Hand gehen! Diese frisch errichtete Fachwerk-Wohnung bietet ein unvergleichliches Wohngefühl und setzen neue Maßstäbe für nachhaltiges Wohnen.

Wohngesundes Lehmbauklima

Das Fachwerkhaus, detailverliebt saniert, vereint den Charme vergangener Jahrhunderte mit modernem Wohnkomfort. Mit Lehmbauweise gestaltete Wände sorgen nicht nur für ein außergewöhnliches Raumklima, sondern regulieren auf natürliche Weise die Feuchtigkeit und schaffen eine angenehme, gesunde Wohnatmosphäre.

Nachhaltig und weitgehend autark

Dank ausgezeichneter Dämmung und innovativer Heizungstechnik sind die Wohnungen fast vollständig energieautark und extrem energieeffizient. Sie genießen höchsten Komfort bei minimalem ökologischen Fußabdruck. Überzeugen Sie sich selbst von der Kombination aus zeitloser Gestaltung und höchster Energieeffizienz – und genießen Sie das besondere Gefühl von individuellem Wohnen.

Machen Sie Ihr Zuhause zu einem Ort, der nicht nur Ihr Herz,

sondern auch die Umwelt erfreut!

## Ausstattung

Technische Ausstattung der Wohnungen

- \_ Heizung mittels Wärmepumpe und PVT Anlage
- \_ Photovoltaikmodule zur Deckung des eigenen Strombedarfs
- \_ Heizungs- und Stromverbrauchssteuerung bequem per App
- \_ Eigener Fahrradraum und Parkplatz mit Vorbereitung für E-Mobilität

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Wohnung EG Mitte 6A.2

4-Zimmerwohnung

Wohnfläche 122,0 qm

Terrasse 18,0 qm

Eigener externer Abstellraum 9,0 qm

Eigener Parkplatz

Miete inklusive Heizung 2.013,00 Euro

Parkplatz und Abstellraum 30,00 Euro

Zuzüglich Neben- und Verbrauchskosten für Wasser und Strom

2 PV-Module sind dem Stromverbrauch der Wohnung zugeordnet und reduzieren diesen entsprechend.

Besonderheiten

Fachwerk, Lehmbauweise, nachhaltige Bauweise, hervorragend wärmegeklämt und weitgehend autark

## **Lage**

Ehmen ist ein Stadtteil von Wolfsburg, der im Bundesland Niedersachsen liegt. Er befindet sich im Nordwesten der Stadt und ist von einer ruhigen, ländlichen Umgebung geprägt. Ehmen bietet eine Mischung aus Wohngebieten und Natur, was es zu einem angenehmen Ort zum Leben macht.

Die Anbindung an Wolfsburg ist sehr gut, sodass die Bewohner schnell Zugang zu den verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen der Stadt haben. In Ehmen gibt es auch einige lokale Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern.

Die Umgebung ist ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten, da es zahlreiche Grünflächen und Parks gibt. Insgesamt ist Ehmen ein charmantes und ruhiges Wohngebiet, das sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen attraktiv ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gesamtübersicht



Wohnungsgrundriss

# Exposé - Galerie



Fachwerkhaus



Wolfsburgs schönster Ort

# Exposé - Galerie



QR Code Broschüre

# Exposé - Grundrisse

