

# Exposé

## Wohnung in Wolfsburg

### Schöne, möblierte 5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage in Vorsfelde



Objekt-Nr. **OM-329957**

### Wohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Gelhorn  
Telefon: 0176 21940317

38448 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

English version below this text...

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im massiven, voll unterkellerten und sehr gepflegten Zweifamilienhaus. Im Jahr 1990 wurde die von zwei Außenseiten verlinkerte Tonfassade angebracht.

Eine auf zwei Etagen begehbare 5-Zimmer-Wohnung im OG mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine helle und hochwertige Einbauküche steht zur Verfügung.

Für ein Auto gibt es (optional) eine extra Garage.

English:

This apartment with approx. 140 square metres is part of a duplex. It is peacefully situated in the Vorsfelde-district in Wolfsburg – a nice and preferential residential area in Wolfsburg, a dream area to be comfortable.

It features a nice, high-value fitted kitchen with appliances (fridge, oven, dishwasher, hob, extractor hood), a cellar with plenty of storage and a drying room may also be used. The rooms are furnished so that you can move in immediately.

The apartment is conveniently located close to the B188.

The location of this apartment can be described as pastoral and peaceful- The commute to Volkswagen is short (around 10 mins.)

All green areas (the nature reserve “Drömling“ is quite close) invite you to go for a walk, to relax or jog.

Plenty of leisure opportunities and recreational facilities can be reached quickly and conveniently on foot or by public transport within minutes:

- city centre
- wellness and sports pool
- gym
- shopping
- market
- doctors
- nurseries
- schools
- senior citizen meeting
- playgrounds

Pets only permissible by agreement.

## Ausstattung

Die Möbel sind noch relativ neu (Anschaffung 2020). Die Dusche ist saniert (ganz frisch). Die Küche verfügt über eine hochwertige Spülmaschine. Geschirr ist vorhanden.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Gegend ist genau die richtige Mischung aus Stadt und Dorf. Die Infrastruktur ist super, das Internet läuft schnell (Stadtvorteil), die Lage ist sehr ruhig und man hört keine Autos (Dorfvorteil).

Die Garage kann optional dazu gemietet werden.

In den Gesamtkosten ist der Preis für den Wasserverbrauch noch nicht berücksichtigt. Dieser orientiert sich an der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, wird also dann geklärt.

Natürlich wird die Wohnung auch an Raucher vermietet, aber in der Wohnung soll nicht geraucht werden.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage direkt in der Nähe des Drömling. Die Busanbindung ist sehr gut, die Bushaltestelle ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Außerdem sind Bars, Imbissbuden und Kneipen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Apotheke sowie Volksbank und Sparkasse zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Schule sowie ein Kindergarten sind in unmittelbarer Umgebung.

Das VW-Werk sowie der Allerpark (Badeland, Eisarena, Allersee, VW-Arena) und die Autostadt sind mit dem Fahrrad in circa zehn Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Kleines Bad mit Badewanne



Esszimmer, Tisch ausziehbar

# Exposé - Galerie



Das Haus in der Frontansicht



Partykeller mit Waschraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche, voll ausgestattet

# Exposé - Galerie



Stylischer Kühlschrank



Essecke, Tisch ausziehbar (2)



# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Gemütliche Sitzecke

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)

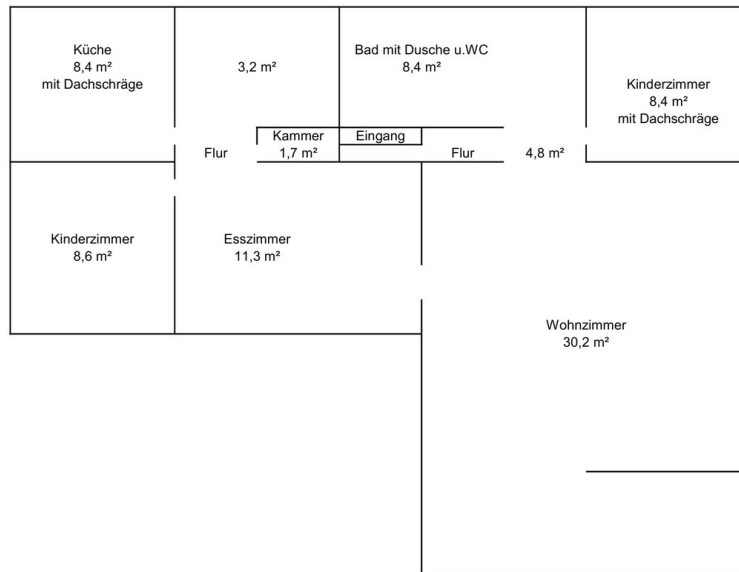


# Exposé - Grundrisse

Ebene 1OG

Vorsfelde Am Engelhop 30

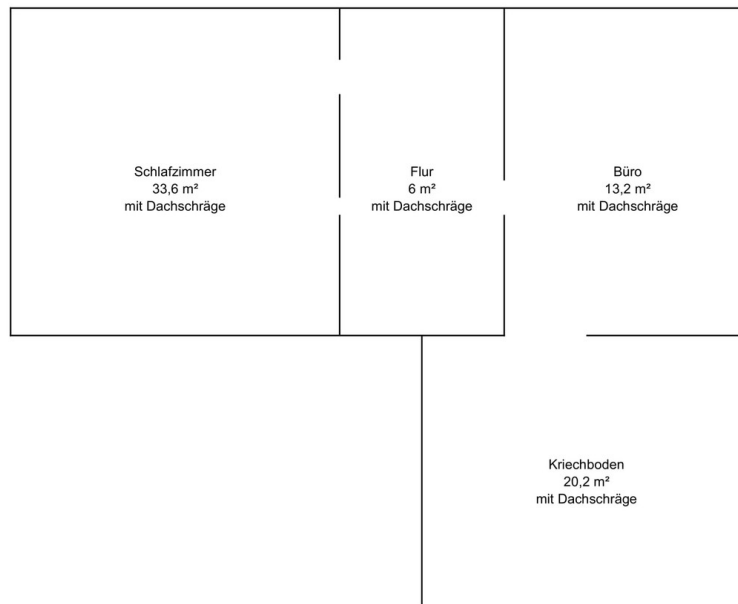
Wohnfläche ca 85 m<sup>2</sup>



Ebene DG

Vorsfelde Am Engelhop 30

Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse

Ebene Keller

Vorsfelde Am Engelhop 30

Wohnfläche ca.85,2 m<sup>2</sup>

