

EXPOSÉ

Wolfsburg - Innenstadt | Stylish und modern wohnen in absoluter Citylage im Lessingpark



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 38440 Wolfsburg

Baujahr: 2016

Zimmerzahl: 4,5

Wohnfläche (ca.): 136 m²

Nutzfläche (ca.): 6 m²

Grundstücksfläche (ca.): 100 m²

Anzahl Stellplätze: 1

Freiplatz: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 639.000,-

Global Stone Properties | real estate management

Rupertweg 1 ° 13127 Berlin ° Tel.: 030 - 200 93 188

Fax: 030 - 200 93 191 ° kk@globalstone-properties.de ° www.globalstone-properties.de

> Reihenendhaus

> Wolfsburg

> 4,5 Zimmer

> 136 m² Wohnfläche

> Objektnummer: BX155



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	38440 Wolfsburg
Baujahr	2016
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	136 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	100 m ²
Kaufpreis	639.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	68,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-01-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2013
Anzahl Etagen	3
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme
Bauweise	Massiv
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Zeitlos-funktionales Design, das kurzfristige Trends souverän überdauert.

Das 2016 erbaute Reihenendhaus (rechtlich als Wohnung nach WEG) im Lessingpark im Stadtzentrum von Wolfsburg lädt mit seinem umfassenden Komfort zum Fuß fassen ein. Die klare, reduzierte Architektur legt den Fokus auf Raum, Ruhe, Helligkeit und freundliches Ambiente. Elemente wie bodentiefe, dreifach-verglaste Fenster in allen

Räumen und die Deckenhöhe von 2,60 m zaubern ein luftig leichtes Wohngefühl.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche bis zu ca. 136 qm, 4,5 Zimmer auf drei Etagen, ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Wanne, eine hochwertige Einbauküche und viele attraktive Extras.

Der große Wohn-Ess-Bereich im Erdgeschoss ist eine pure Relax-Zone für die ganze Familie. Der Blick schweift auf die Sonnenterrasse und in den kleinen Privatgarten. In den beiden oberen Etagen befinden sich drei helle Schlafzimmer für Eltern, Kinder, Gäste oder ein attraktives Home-Office sowie ein nach Süden ausgerichteter Balkon.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Die individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt für wohlig warme Füße. Bodenbeläge wie dunkelgraue Fliesen im Erdgeschoss, Treppen, Bad/ WC sowie Laminat in heller Holzoptik in den anderen Zimmern sind pflegeleicht und optisch ansprechend zugleich. Weitere praktische Highlights sind im Kaufpreis enthalten, darunter ein unter der Treppe integrierter Schuhschrank und eine Garderobe, Plissees an den Fenstern, Treppenbeleuchtung und Sprechanlage auf jeder Etage u.v.m. Ein Raum ist als begehrter Kleiderschrank nutzbar, kann aber auch in ein Büro oder Spielzimmer für Kinder umgewandelt werden.

Auf der gepflegten Außenanlage gibt es einen eigenen PKW-Stellplatz direkt am Haus sowie überdachte, abschließbare Fahrradstellplätze.

Familien, anspruchsvolle Paare jeden Alters oder auch Singles finden in dem Reihenendhaus ein tolles Zuhause voller Stil und Behaglichkeit!

Ausstattung:

Reihenendhaus, rechtlich als Wohnung nach WEG.

Moderne 4,5 Zimmer über 3 Etagen, Terrasse mit kleinem Garten und Balkon auf 2. Etage.

Grundstück 100 qm.

Im Kaufpreis enthalten: Stellplatz direkt am Haus, Einbauküche, hochwertiger Spiegel, Schuhschrank und Garderobe, Raum als begehrter Kleiderschrank (aber auch als Büro oder Spielzimmer nutzbar), Plissees als Sonnen/Sichtschutz und zum Abdunkeln an den Fenstern, Treppenbeleuchtung, Sprechanlage auf jeder Etage, Regale in beiden Stauräumen, Gartengeräte-Schrank an der Terrasse, Anschlussmöglichkeit für mobiles Klimagerät im Schlafzimmer.

Pflegeleichte, unempfindliche Bodenbeläge: Dunkelgraue Fliesen im Erdgeschoss, Treppen und Bad/WC. Laminat in heller Holzoptik in allen anderen Räumen. Bodentiefe Fenster in allen Räumen, dreifach-verglast. Fußbodenheizung

Eckdaten

> Reihenendhaus

> Wolfsburg

> 4,5 Zimmer

> 136 m² Wohnfläche

> Objektnummer: BX155



in allen Räumen, individuell regulierbar.

Die Wohnanlage verfügt über überdachte, abschließbare Fahrradstellplätze. Anlagenpflege durch sehr zuverlässigen Hausmeister, auf Wunsch auch Hecken- und Rasenpflege.

Hausgeld inkl. Rücklagen ca. 270EUR pro Monat.

Lagebeschreibung:

Eine ausgezeichnete Infrastruktur, tolle Freizeitmöglichkeiten in der direkten Umgebung und die Nähe zu attraktiven Arbeitgebern sorgen für einen stressfreien Alltag und ein abwechslungsreiches Leben in der Top-Citylage Lessingpark.

Das angebotene Reihenendhaus liegt ruhig in zweiter Reihe zur Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten und Schulen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Sport- und Kultureinrichtungen.

Auch die Wege zum Hauptbahnhof, VW-Werk und in die Autostadt sind kurz.

Außerdem laden abwechslungsreiche Gastronomie und die Wolfsburger Shopping Meile zum Flanieren und Genießen in der City ein.

Sonstiges:

Dank einer exzellenten Kenntnis des Immobilienmarktes und der Mikromärkte haben wir uns bei Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf als erfahrene Marktexperten erarbeitet.

Viele prominente Kunden, etwa Bundesliga-Spieler, Musiker, Künstler und andere Personen des öffentlichen Lebens, schenken und bei Immobilienangelegenheiten ihr Vertrauen. Wir nutzen stets unser hervorragendes Netzwerk, um den Auftrag schnell und nach Ihren Vorstellungen zum Erfolg zu führen.

Unsere dynamische Vermarktung ist das Ergebnis aus einer effizienten Beratung, einem leistungsstarken Marketingkonzept und einem zielorientierten Vertrieb.

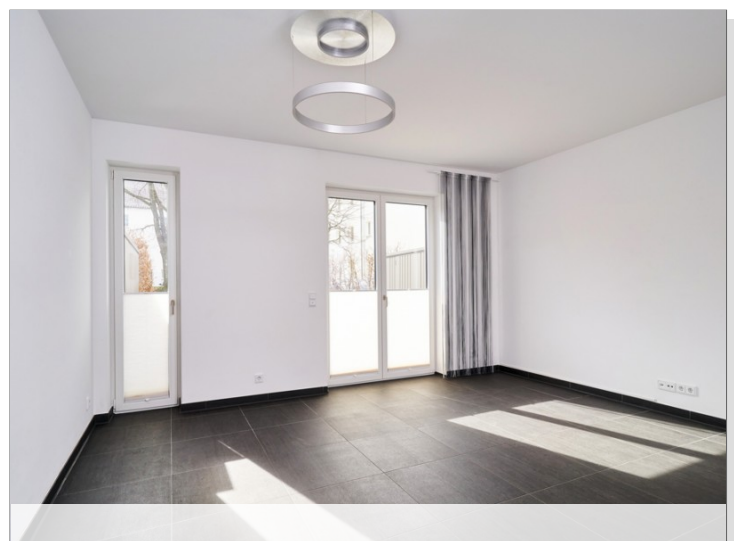
Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah, ohne Leerstand und zum Bestpreis verkaufen wollen, setzen Sie auf uns!

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Global Stone Properties Team.

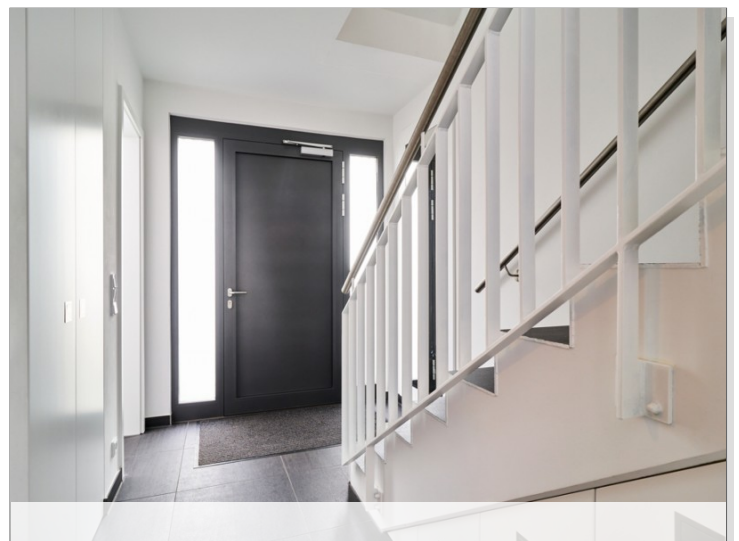
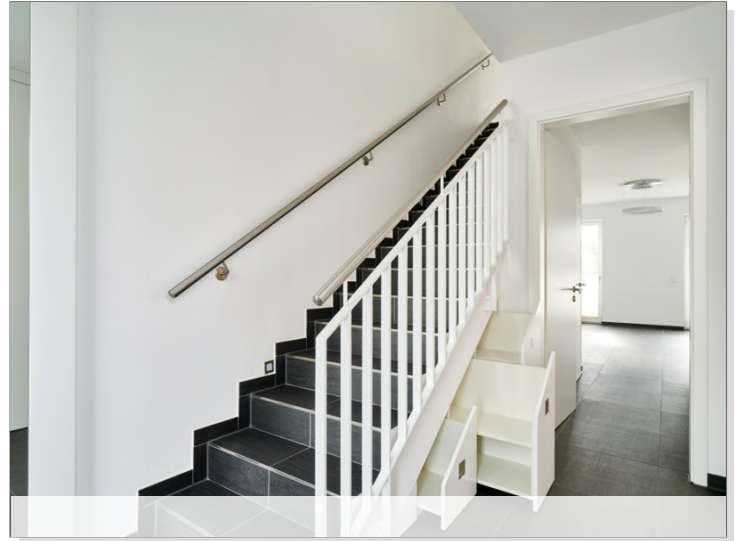
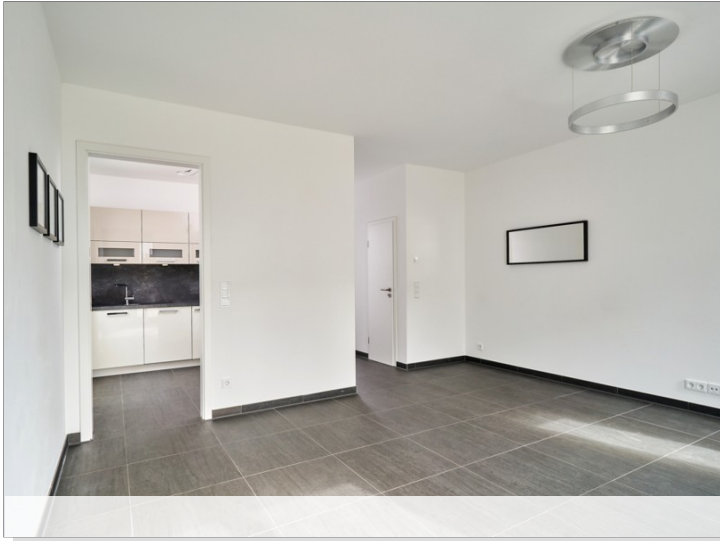
Objektbilder:



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wolfsburg
- > 4,5 Zimmer

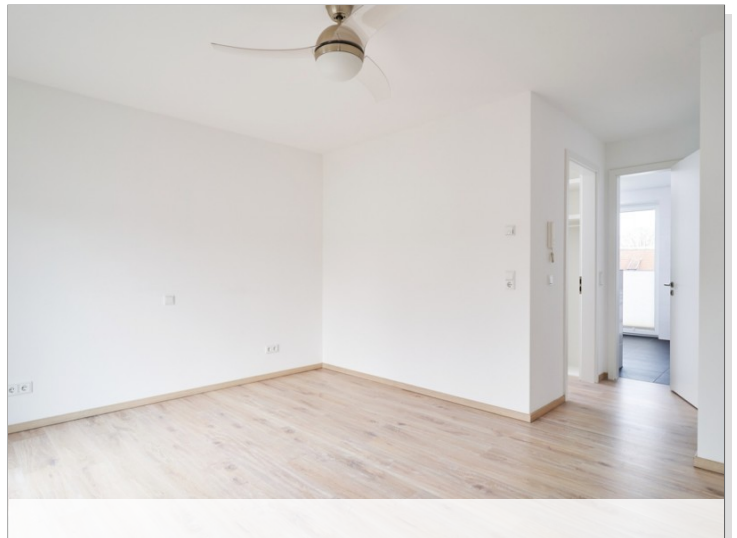
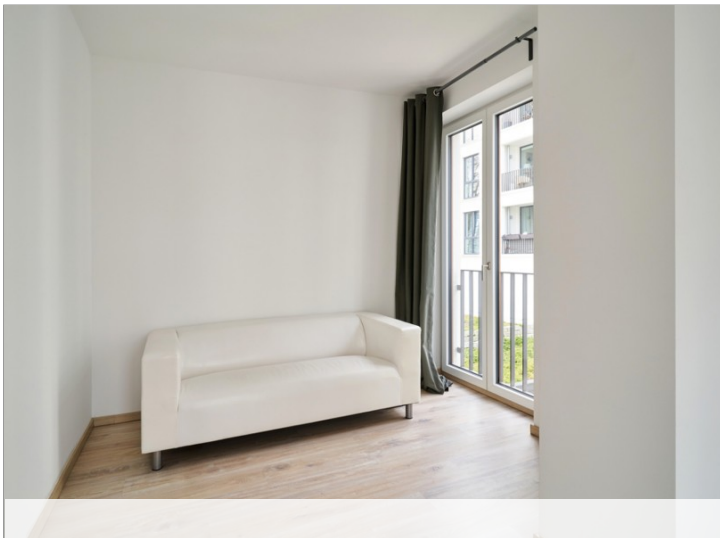
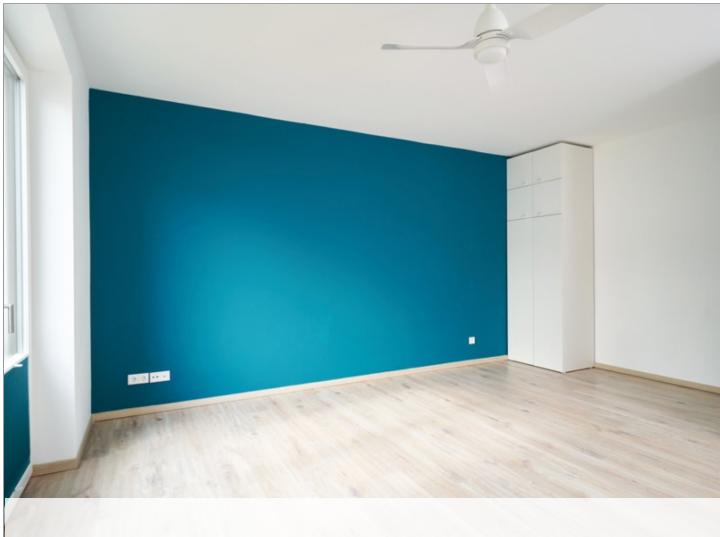
- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BX155



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wolfsburg
- > 4,5 Zimmer

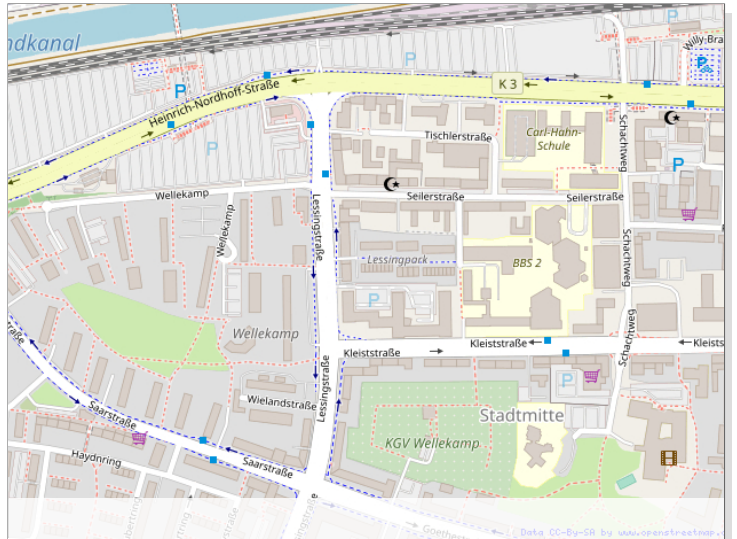
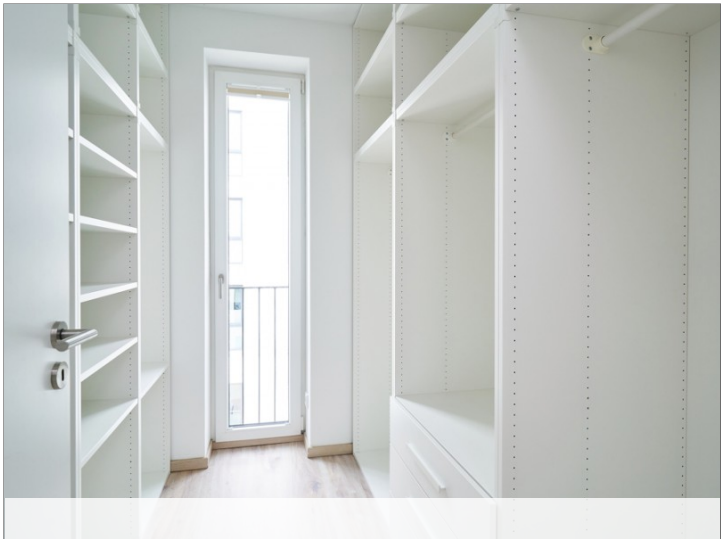
- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BX155



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wolfsburg
- > 4,5 Zimmer

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BX155



Eckdaten

- > 136 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BX155

**Firmendaten:**

Global Stone Properties | real estate management

Rupertweg 1
13127 Berlin

13127 Berlin

Roller Derby

T 030 - 200 93 188

F 030 - 200 93 191

M 0172 - 98 966 14

kk@globalstone-properties.de

www.globalstone-properties.de

Ihre Notizen: