



**Immobilien-Exposé**

**Nachlassgelegenheit(N5): ETW-  
bezugsfrei, provisionsfrei in Wolfsburg  
Westhagen**

**Objekt-Nr.:**  
**2521**

# Wohnung zum Kauf

in 38444 Wolfsburg





## Details

Kaufpreis

**72.000 €**

Hausgeld

**150 €**

Wohnfläche (ca.)

**40,58 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Nutzfläche (ca.)

**40,58 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**1981**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen, Kunststoff**

## Beschreibung

Die Eigentumswohnung (Erbbaurecht) liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im Stadtteil Westhagen in einem 3-geschossigen Gebäude aus dem Jahr 1981 und hat ca. 40,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wannenbad, eine offene Küchennische (ohne EBK), einen Flur und ein kleiner Balkon.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz.

Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Es handelt sich hierbei um ein Wohnungserbbaurecht. Grundstückseigentümer ist die Stadt Wolfsburg. Aktuell beträgt der zu zahlende Erbbauzins 413,29 € p.a. Die noch vorhandene Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 54 Jahre und endet im Jahr 2079.

Alle Maße, Raumaufteilungen und Quadratmeterangaben sind ca. - Angaben und können abweichen!

Ein aktueller Energieausweis, gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor und kann eingesehen werden.

Art: Energieverbrauchsausweis; Energieträger: Fernwärme, Energiekennwert: 77,1 Wh/(m<sup>2</sup> a);

Baujahr: 1981



Verschiedene Ansichten dieser Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage:<https://www.wacker-immobilien.de/immobilie>

Damit wir mit unserer Datenschutzerklärung der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) gerecht werden, kontaktieren Sie uns bitte über unserer Homepage bezogen auf das jeweilige Objekt.

## Ausstattung

- Gebäude aus dem Jahr 1981 im Stadtteil Westhagen
- ETW mit ca. 40,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer, Bad, offene Küchennische (ohne EBK), Flur, kleiner Balkon, Kellerraum
- an Fernwärme angebunden
- zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz

## Sonstiges

Baujahr: 1981

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert: 77,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Hinweise :

Der Objektverkauf erfolgt im Auftrag einer Körperschaft des öffentlichen Rechts –

**KÄUFERPROVISIONSFREI !**

\*Als Mieter/ Pächter/ Käufer zahlen Sie bei Immobilienangeboten mit einer "provisionsfrei"-, "käuferprovisionsfrei-", oder "fehlenden" Kennzeichnung an uns keine Maklerprovision, ausgenommen sind ggf. Provisions- und/ oder Honorarzahlungen des Vermieters/ Verpächters/ Verkäufers!

Unsere Objektangebote basieren grundsätzlich auf qualifizierten Exklusivaufträgen sowie individuellen Rahmenvereinbarungen mit unseren Auftraggebern (ausschließlich die Objekteigentümer). Sollten Sie unsere Objekte anderweitig angeboten bekommen, so sind diese



Angebote nicht autorisiert, alternativ so genannte "Trittbrettfahrer"; "Küchentischmakler", "Geldwäscher" oder andere "Aufpudler". Kooperationen mit Kollegen oder Doppelinsertionen mit unseren Auftraggebern werden von uns deutlich als solche kenntlich gemacht!

BESICHTIGUNG: Diskrete, straßenseitige Außenbesichtigungen können jederzeit von Ihnen vorgenommen werden. Grundstücks-/ Liegenschaftsbegehungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Treffpunkt hierfür ist die straßenseitige Grundstücksgrenze.

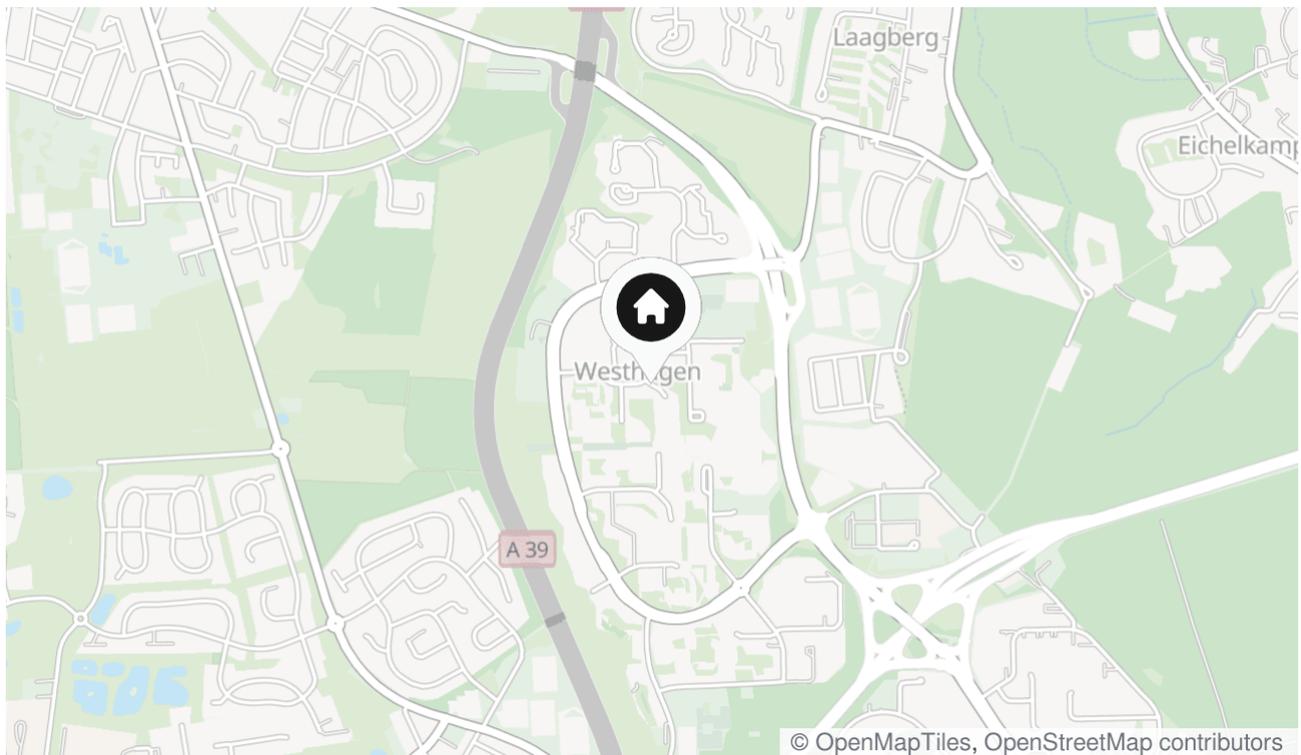
## Lage & Umgebung

Hallesche Straße 41, 38444 Wolfsburg

Südwestlich der Innenstadt gelegen befindet sich der Stadtteil Westhagen in dem rund 9.000 Einwohner leben.

Westhagen hat viele Vorzüge zu bieten, zum Beispiel die ruhige Lage mit vielen Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Bushaltestellen in der Nähe zur Liegenschaft. Die Innenstadt von Wolfsburg ist mit dem PKW ca. in 10 min. zu erreichen. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt. Die Stadtteile Fallersleben und Detmerode sind mit dem PKW ca. 5 min. entfernt. Auch Spiel- und Freizeitmöglichkeiten rund um den Wohnraum finden sich reichlich.

Zum Einkaufen können Sie bequem zu Fuß gehen. Fünf Supermärkte bieten heute den Bewohnern eine optimale Nahversorgung. Auch die grüne Lunge der Stadt, den Wald, erreichen Sie nach ca. 1,2 km und 15 min Fußmarsch. Darüber hinaus dient der 2005 entstandene Freizeitpark "Gärten der Nationen" als Naherholungsgebiet.





## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**77,1**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Heizungsart

**Fernwärmeheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**20.06.2028**





Kleine ETW



Zugang zum Objekt



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Anliegerstraße



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

gepflegte Wohnanlage



Treppenhaus



Eingangsbereich Wohnung



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick ins Bad



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer



Wohnbereich mit Zugang zum kleinen Balkon



Küchennische und Flur



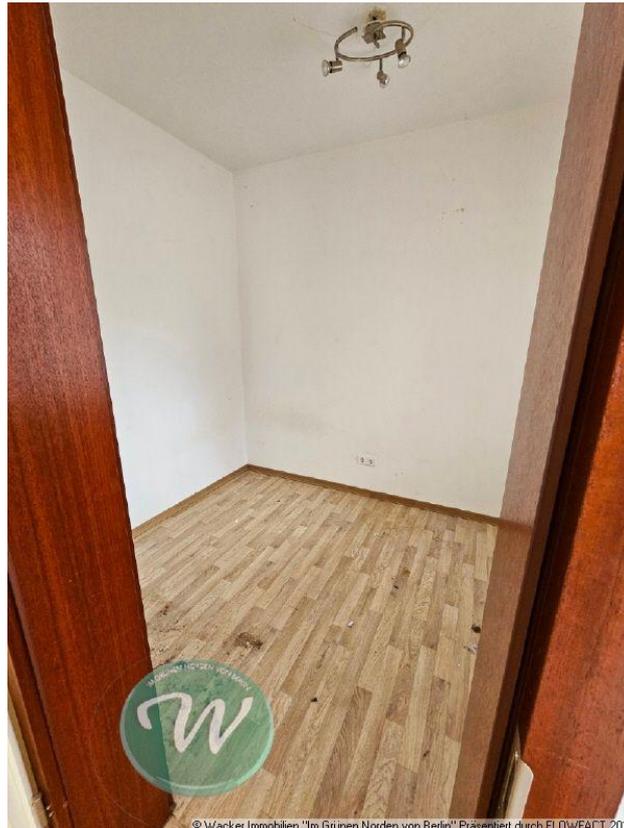
© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

der kleine Balkon



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grünblick vom Balkon



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

kleiner Schlafbereich

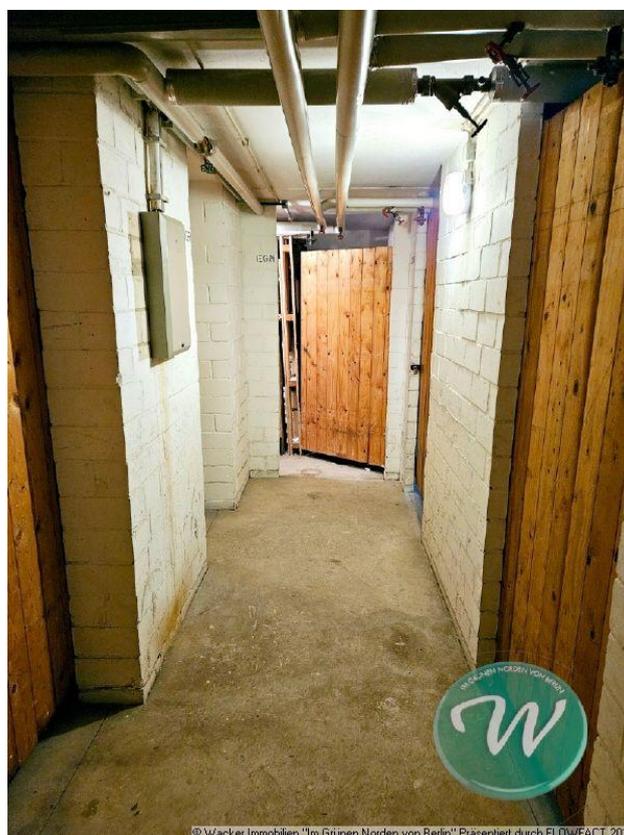


© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafbereich



Flur mit Einbauschränk



Kellerbereich



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick zur Wohnung im EG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze



## Kontakt

### **Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin"**

Berliner Straße 218 - 220

16515 Oranienburg

Telefon: +49 3301 591111

E-Mail: [info@wacker-immobilien.de](mailto:info@wacker-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Dirk Wacker

### **Impressum**

[www.wacker-immobilien.de/impressum/](http://www.wacker-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wacker-immobilien.de](http://www.wacker-immobilien.de)

