

Exposé

Stadthaus in Wolfsburg

**Premium-Stadthaus in Wendschott | Kamin,
Dachterrasse und Top-Ausstattung - einziehen und
sparen!**



Objekt-Nr. **OM-329693**

Stadthaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Saskia Günther

Zur Wildzähnecke 6b
38448 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmetermin	01.03.2025
Grundstücksfläche	285,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Stadthaus, erbaut im Jahr 2018 und 2019 bezogen, überzeugt durch seine moderne Bauweise, energieeffiziente Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung auf 166 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. In einer ruhigen Seitenstraße des Neubaugebiets "Zur Wildzähnecke" gelegen, bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Komfort, Effizienz und einem pflegeleichten Wohnumfeld – perfekt für Familien oder Paare, die auf Qualität setzen und ihren Wohnaufwand minimieren möchten.

****Ausstattung und Raumaufteilung:****

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen, offenen Wohnbereich mit einer integrierten Küche und Essbereich. Ein gemauerter Kamin sorgt für gemütliche Abende in stilvoller Atmosphäre. Er bietet nicht nur eine warme, gemütliche Atmosphäre, sondern ist auch ein elegantes Design-Statement, das durch seine effiziente Heizleistung zur Energieeinsparung beiträgt. Die gesamte Raumaufteilung ist offen und hell gestaltet, was den Wohnkomfort auf ein Maximum hebt.

Im 1. Obergeschoss finden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad – perfekt für Familienmitglieder oder Gäste. Alle Wohnräume sind mit Eichenparkett, TV- und LAN-Anschlüssen ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist ein absolutes Highlight: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit separater Ankleide und einem luxuriösen Wellness-Bad, das sowohl über eine große, ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne verfügt. Mehrere Lichtquellen und ein Unterputz-Radio verleihen diesem Raum einen Spa-Charakter. Zusätzlich lädt die Dachterrasse zum Entspannen ein und bietet einen Rückzugsort im Freien und Blick über die Ausläufer des Drömling.

Ausstattung

****Ausstattungsmerkmale:****

-Hochwertiger Fliesenboden im EG und edles Eichen-Parkett in den Schlafzimmern in den oberen Etagen

-Moderner gemauerter Kamin im Erdgeschoss für eine behagliche Atmosphäre

-Exklusives Wellness-Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss

-Private Dachterrasse

-Glasfaseranschluss mit hoher Bandbreite – ideal für Homeoffice oder Online-Business

-Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie ein weiterer Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Stadthaus bietet nicht nur eine herausragende Wohnqualität, sondern auch ein hohes Maß an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die pflegeleichte Gestaltung von Grundstück und Garten sowie der geringe Modernisierungsbedarf machen es zu einer zukunftssicheren und wertbeständigen Investition.

Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau – in einer Lage, die Stadt- und Naturnähe perfekt verbindet!

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße des Neubaugebiets "Zur Wildzähnecke" im familienfreundlichen und beliebtem Stadtteil Wendschott, der urbanes Flair mit naturnaher

Umgebung vereint. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Frisör, Kita sowie Arztpraxen) sowie Sportanlagen sind fußläufig erreichbar. Ausflugsziele wie der Naherholungspark Allersee, das Biosphärenreservat Drömling, die Innenstadt von Vorsfelde und die Volkswagen-Arena sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Wolfsburger Innenstadt und das VW-Werk sind in nur ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Pendler und Stadtbesucher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Küche

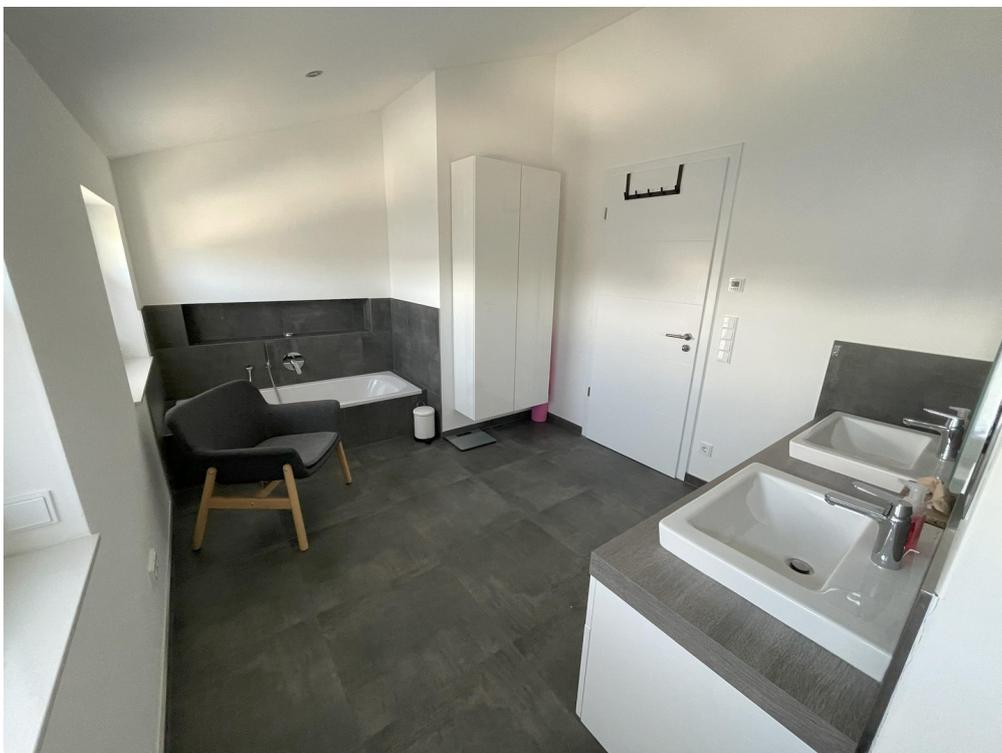


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

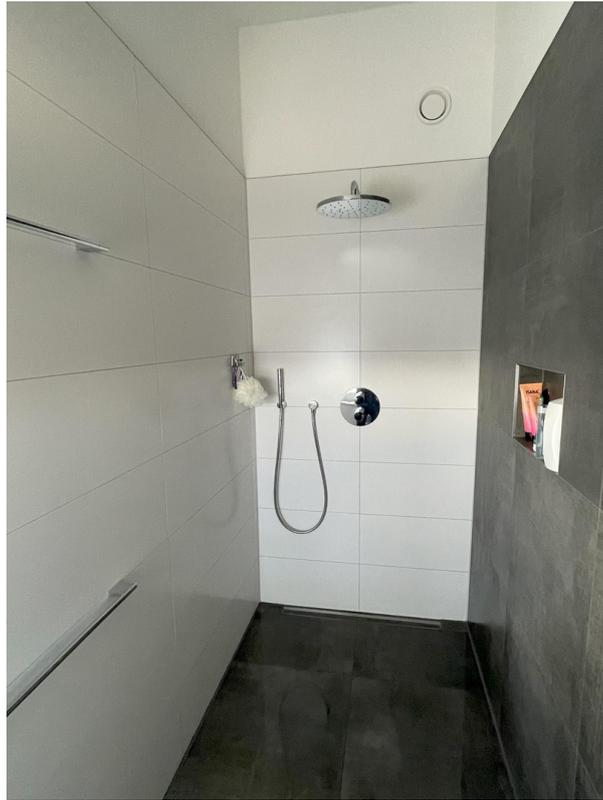


Ankleide



Master-Bad

Exposé - Galerie



Dusche Master-Bad

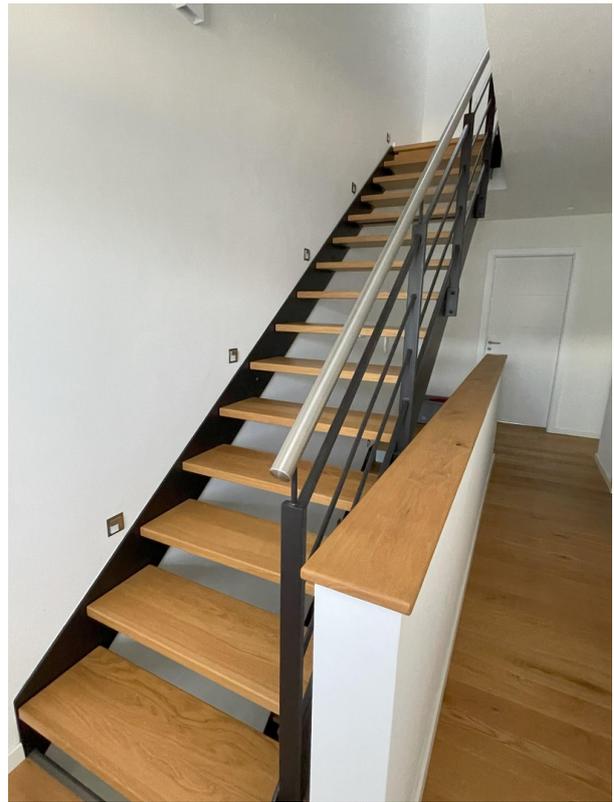


Duschbad

Exposé - Galerie



Dusche im Duschbad



Treppe Eiche/Stahl



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

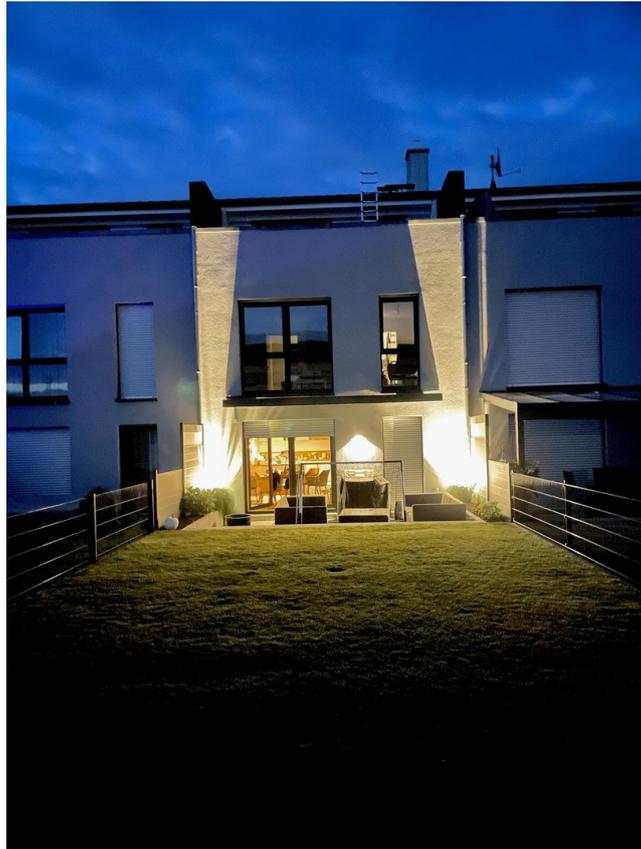


Gäste-WC



Außenansicht (Hofseite)

Exposé - Galerie



Außenansicht (Gartenseite)



Außenansicht (Gesamt)

Exposé - Galerie



Garten



Garage und Stellplatz

Exposé - Grundrisse

Grundriss ERDGESCHOSS WH11-C

Grundriss OBERGESCHOSS WH11-C

Grundriss DACHGESCHOSS WH11-C

wendschotter
hölle

Projekt / Bauart:
Neubau
Reihenhausbebauung DIB,
Wolfsburg OT Wendschott

Projekt / Standort:
B-Plangebiet "Wildzähnecke II"
Zur Wildzähnecke 66A/66BC/6D
38448 Wolfsburg

Ortsbeschreibung:
Gemarkung Wendschott
Flur 9, Flurstück 106/4

Planungsbüro / Planung:
Planungsbüro Döring
Schleierstraße 1
38448 Wolfsburg
Fon 05363 / 811 331
Fax 05363 / 811 332
info@planungsbuero-doering.de
www.planungsbuero-doering.de

Architekt / Bauprojekt:
Döring Immobilien und
Bauprojekt GmbH
Schleierstraße 1
38448 Wolfsburg

Gepl. / Bauherr / Baubehörde:

Maßstab / Datum:
Ausführungsplanung
Maßstab: 1:100
Blatt: 002
Datum: 2018-09-19

Titel:
WH11-C (Grundrisse EG/OG/DG)