



**Immobilien-Exposé**

**1.000 € FRÜHLINGSGUTSCHEIN  
SICHERN: WOHNEN AM WALDRAND ...**

**Objekt-Nr.:**  
**35224**

## Zur Miete

in Wolfsburg



## Details

Seniorenrecht

Haustiere erlaubt

Gäste-WC

Kaltmiete

**1.081 €**

Warmmiete

**1.464 €**

Nebenkosten

**383 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Heizkosten

**157 €**

Kaution

**3.243 €**

Wohnfläche

**ca. 98,1 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Provisionspflichtig

**Nein**

Seniorenrecht

**Ja**

Haustiere erlaubt

**Ja**

Baujahr

**2022**

Zustand

**neuwertig**

Etagen

**10**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Küche

**Einbauküche**

Fahrstuhl

**Personen**

Gäste-WC

**Ja**

## Beschreibung

HENRI & JETTE haben einen charmanten Mitbewohner – das Licht!

Dafür sorgen die großen Fenster, die eine offene, angenehme Atmosphäre erzeugen. Balkone, Loggien oder Dachterrassen laden dazu ein, die frische Luft zu genießen. Ein besonderes Highlight ist die offene Einbauküche in modernem, hellem Design. Sie bietet viel Stauraum und ist mit modernsten Elektrogeräten namhafter Hersteller ausgestattet.

Jetzt müssen Sie nur noch einziehen und sich Ihr persönliches Wohlfühlreich erschaffen. Die vielen durchdachten Details tun dafür das ihrige. Das edle Echtholzparkett zum Beispiel. Die moderne Fußbodenheizung. Oder die wunderschönen Bäder in modernem Design mit großflächigen Fliesen, Echtglas-Duschtrennwänden und Sanitärkeramik von ausgesuchten Markenherstellern. Hier wurde einfach an alles gedacht: Gemütlichkeit und Komfort. Ästhetik und Design.

## **Ausstattung**

### Wohnungsausstattung

- + 2 Zimmer Wohnung in Waldrandnähe
- + offene Küche mit moderner Einbauküche mit Markengeräten zum Wohn-/Essbereich
- + edles Echtholzparkett
- + wohlige Fußbodenheizung
- + hochwertige Badausstattung mit Duschkabine aus Echtglas und Handtuchheizkörper
- + großzügiges Gäste-WC
- + große Terrasse in östlicher Ausrichtung (zusätzliche Grünfläche mit Heckeneinfassung möglich)
- + Terrassen-, Balkon- und Loggien-Böden aus modernen Betonsteinplatten
- + Telefon- und Internetanschluss mit Glasfaserkabel
- + Gegensprechanlage mit Videofunktion

### Ausstattung Gebäude

- + 2 Fahrstühle mit kleiner und großer Kabine bis zur Tiefgarage
- + Tiefgarage mit 83 Stellplätzen (mtl. 85,00 €)
- + 22 Außenstellplätze (mtl. 40,00 €)
- + Fahrradstellplätze innerhalb und außerhalb der Gebäude
- + Car-Sharing-Angebot
- + Energieeffizienz: EnEV 2016

## **Sonstiges**

Baujahr: 2022

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energiekennwert: 64,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Befuerung/Energieträger: Fernwärme Dampf

Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer und mit Rücksicht auf die Nutzer der Immobilie bitten wir darum, Besichtigungen ausschließlich nach Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne unser Obligo. Die Fa. von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH übernimmt insofern keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Dies betrifft im Besonderen Angaben zum Baujahr, zu Mietverträgen- und Einnahmen, Angaben des Energieausweises und Inhalte der Bauakte, die wir nicht eingesehen haben. Angaben zu Wohn - und Nutzflächen und zur Aufteilung der Wohn - und Nutzflächen sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Bei Flächenangaben- und Maßen handelt es sich ausdrücklich immer um ca. Angaben.

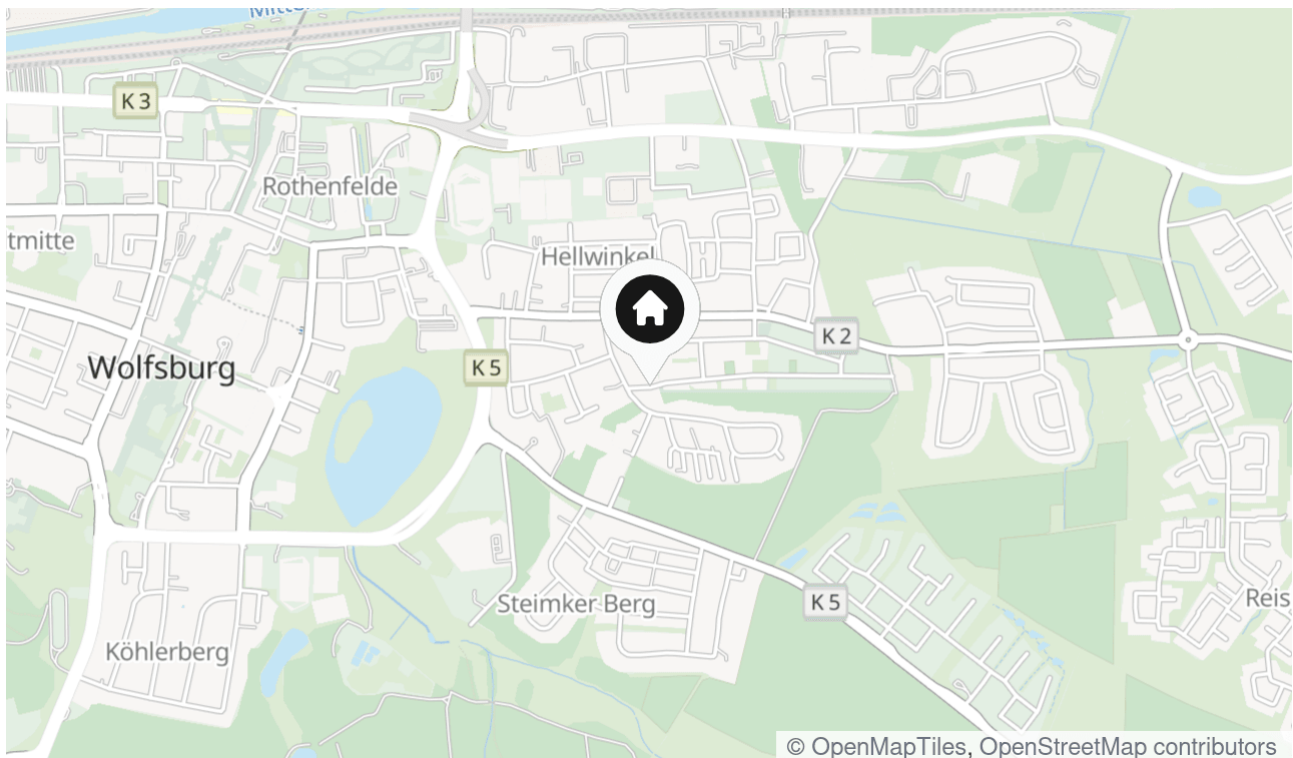
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständiger Nennung Ihres Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können.

### Weitere Angebote finden Sie unter [www.von-Lewinski.de](http://www.von-Lewinski.de) ###

## Lage & Umgebung

Nelkenweg 10, 38446 Wolfsburg–Wolfsburg, Hellwinkel-Terrassen

Kaum zu glauben, dass die Hellwinkel Terrassen quasi mitten in der Stadt liegen. Und doch: Zum Stadtzentrum sind es lediglich 5 Minuten mit dem Fahrrad. Dort reihen sich unzählige Bars, Cafés und Restaurants zwischen den spektakulären Bauten des Alvar-Aalto-Kulturhauses, des Scharoun-Theaters und des Planetariums aneinander. Nicht zu vergessen die berühmten Designer-Outlets. Apropos Einkaufen: Der Reislinger Markt liegt direkt um die Ecke Ihres neuen Zuhauses und lockt mit Dingen des alltäglichen Bedarfs. Es ist also alles da, um das Leben zu genießen. Und wenn Sie mal die Seele baumeln lassen wollen, schauen Sie doch einfach aus dem Fenster. HENRI & JETTE liegen direkt am Waldrand. Durchatmen, zur Ruhe kommen hier ist die Erholung schon mit eingebaut. Überhaupt ist es nie weit ins Grüne: In 5 Minuten sind Sie mit dem Rad am Naherholungsgebiet des Großen Schillerteichs. Und in knapp 9 Minuten erreichen Sie den Allersee mit seinen vielen Freizeitaktivitäten – Rudern, Kanu, Segeln oder Angeln. Das perfekte Leben ist ein Ausgeglichenes. Mit Trubel und Ruhe. Stadt und Natur.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**23.06.2032**

Endenergiebedarf

**64,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Baujahr

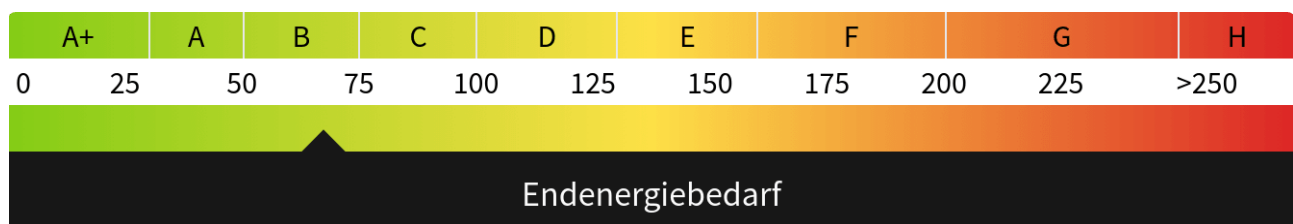
**2022**

Befeuerungsart

**Fernwärme**

Heizungsart

**Fußbodenheizung**





Terrasse Ansicht 2



Terrasse Ansicht 1



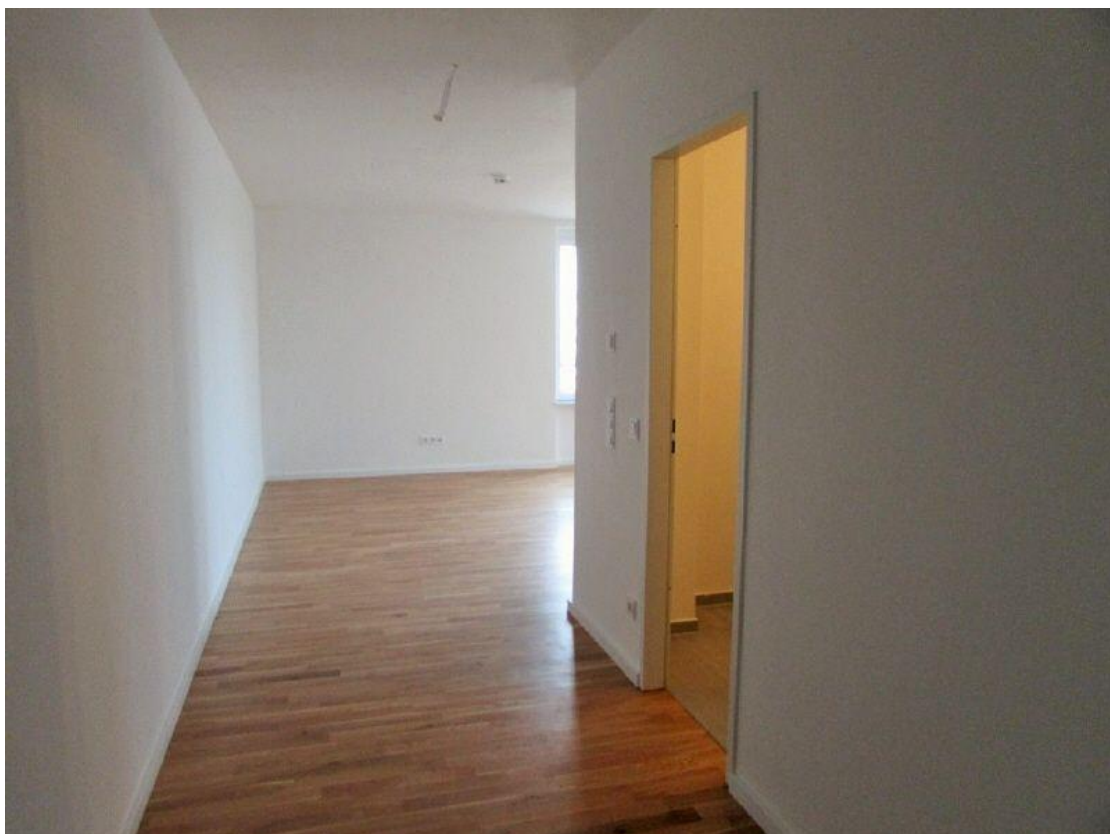
Wohnen\_Essen Ansicht 1



Wohnen\_Essen Ansicht 2



EBK



Flur links



Flur rechts



Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer en Suite



Außenansicht

## Kontakt

### **von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH**

Fliegerstraße 1

30179 Hannover

Telefon: +49(511) 169519 0

E-Mail: [s.kilic@von-Lewinski.de](mailto:s.kilic@von-Lewinski.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Selma Kilic

### **Impressum**

[www.von-lewinski.de/impressum/](http://www.von-lewinski.de/impressum/)

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

[www.von-lewinski.de](http://www.von-lewinski.de)

