

**EXPOSE -NR. WK131    ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **\*WERTIGE KAPITALANLAGE\***

### 3-Zimmer mit Balkon und Stellplatz



#### **Eckdaten**

**Objektart:**  
Wohnung, Dachgeschoss

**Objektlage:**  
39646 Oebisfelde  
Asterweg 9

**Zimmer/Räume:** 3

**Wohnfläche:** ca. 75 m<sup>2</sup>

**Hausgeld:** mtl. 229,94 €

**Kaufpreis:** 96.000 €

**Courtage:** 3,57 % inkl.  
der gesetzl. MwSt.

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** 85 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### **Objektbeschreibung**

In einer ruhigen und begrünten Eigenheimsiedlung, wurden im Jahre 1992 die beiden nebeneinanderstehenden Wohnhäuser, mit jeweils 6 Wohneinheiten, direkt in Oebisfelde, errichtet. Zum Verkauf steht nun eine 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss, mit Balkon und einem dazugehörigen Stellplatz.

Die Wohnung ist seit März 2020 unverändert zum Kaltmietpreis in Höhe von 469 € inkl. Stellplatz, vermietet.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Ausstattung

Alle Fußböden sind mit Laminat ausgestattet, außer das Badezimmer, die Küche und der Flur, diese wurden hell gefliest. Von dem großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer, gelangen Sie auf die sonnige und uneinsehbare Loggia, mit Blick in die Wohnsiedlung.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einer Eckdusche. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine und Co. Platz finden, erwartet Sie ebenso in der Wohnung. Ein eigener Keller gehört ebenso zur Wohnung. Leider können wir Ihnen aus Datenschutzgründen keine Fotos von der Wohnung anbieten, da die Mieter diesem nicht zugestimmt haben. Der Kaufpreis richtet sich nach dem uns vorliegenden Verkehrswertgutachten vom letzten Monat.

Die nachfolgende Auflistung der Wohnflächen entnehmen Sie bitte wie folgt:

Flur	7,91 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,75 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,50 m <sup>2</sup>
Bad	4,73 m <sup>2</sup>
Küche	8,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,50 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,74 m <sup>2</sup>



Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem Charme dieser Wohnung überzeugen. Über Ihren Anruf freuen wir uns!

## Lage

In unmittelbare Nähe östlich und südlich von Oebisfelde, finden Sie den Naturpark Drömling, der Ihnen viele Möglichkeiten der Entspannung bietet und Sie den Alltag vergessen lässt. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und eine ärztliche Grundversorgung sowie Kindergärten und Schulen sind im Ort fußläufig erreichbar.

Oebisfelde verfügt über einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn). Wolfsburg und Helmstedt erreichen Sie in nur wenigen Kilometern.

