

Exposé

Wohnung in Holle

Ruhige stilvolle Altbauwohnung



Objekt-Nr. OM-177799

Wohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:
Lydia Schackert
Mobil: 0176 62148289

31188 Holle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1880	Mietsicherheit	2.160 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	105,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	11,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Heizkosten	175 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Zwei-Zimmerwohnung mit Einbauküche und Bad wurde 2012 kernsaniert und ist ab dem 1. April 2025 bzw. nach Vereinbarung zu einem früheren Zeitpunkt zu mieten. Das geschichtsträchtige Gutshaus wurde im Zuge der Sanierung mit moderner Wärmepumpentechnik und einer Solaranlage ausgestattet und besticht trotz Denkmalschutz mit niedrigen Heizkosten.

Massive Außenwände und ein von innen gedämmtes Mauerwerk sorgen für niedrige Energieverbräuche und ein angenehmes Wohnklima. Der zur Wohnung gehörende Glasfaseranschluß sichert trotz dörflicher Lage eine schnelle Internetverbindung mit hoher Übertragungsrate.

Über das in der Wohnung befindliche LAN-Netzwerk besteht in jedem Wohnraum die Möglichkeit für Internetfernsehen bei bester Bildqualität oder ähnliches.

Der gut geschnittene Eingangsbereich führt direkt über den Flur in die repräsentative Wohnküche, die mit Einbauspüle, Geschirrspülmaschine, Gefrier-/Kühlkombination, Backofen und Elektroherd mit Dunstabzugshaube alles bietet, was das Herz begehrt.

Vom Flur aus gelangen Sie in das Schlaf- und das Wohnzimmer sowie in das großzügige Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, separater Badewanne und Fußbodenerwärmung über die Zentralheizung. Mit einer Raumgröße von ca. 10 m² lädt es für lange Entspannungsbäder oder eine prickelnd, erfrischende Dusche ein.

Zur insgesamt hochwertigen Ausstattung gehören u.a. aufgearbeitete originale Holzdielen in den Wohnräumen sowie Fliesen im Badezimmer.

Die Süd-West-Ausrichtung der Wohnung bringt über die großen Sprossenfenster in allen Räumen tagsüber über viel Licht und Sonne in die Wohnräume und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre mit garantiertem Blick ins Grüne.

Insgesamt erwartet Sie ein ruhiges, stilvolles Altbauambiente.

Für ausreichend Stauraum steht Ihnen ein separater Kellerraum von ca. 11 m² Fläche zur Verfügung, der mit einem eigenen Waschmaschinenanschluß ausgestattet ist.

Ein Stellplatz im Carport ist möglich und kann nach Vereinbarung zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

- Wohnung im 1. Obergeschoß, 2012 kernsaniert
- Die Wohnfläche von ca. 105 m² setzt sich aus 2 Zimmern, Wohnküche und Badezimmer zusammen
- helles Tageslichtbad
- Hochwertige Badausstattung mit ebenerdiger Dusche, Echtglas-Duschabtrennung, über Eck eingebauter Badewanne, Waschtisch-Möbelkombination, Handtuchheizkörper und Fußbodentemperierung (nicht elektrisch)
- Komplette Einbauküche mit Einbauspüle, Gefrier-/Kühlkombination, Elektroherd (Ceranfeld) mit Backofen und Dunstabzugshaube (Umluft)
- Glasfaseranschluß vorhanden, bis zu 1000 Mbits/s (Download) möglich.
- LAN-Netzwerk in den Wohnräumen
- Aufgearbeitete Holzdielenfußböden in den Wohnräumen

- Separater Kellerraum von ca. 11 m² mit Waschmaschinenanschluss
- Regenerative Beheizung über zentrale Wärmepumpe mit Solartechnik

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir vor Abschluß des Mietvertrages um eine Selbstauskunft und einen Einkommensnachweis

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Sillium der Gemeinde Holle. Der ruhige Ort hat ca. 700 Einwohner und liegt im Harzvorland an der Kreisstraße 308 zwischen Hildesheimer Börde und dem Wohldenberg.

Eingerahmt von den Flüssen Innerste und Nette prägen die umliegenden Waldgebiete das landschaftliche Bild des Ortes und gelten -quasi als grüne Lunge- als perfekter Naherholungsraum für verschiedene, naturverbundene Freizeitaktivitäten.

Die verkehrsgünstige Nähe zu den Autobahnen 7 und 39 sowie zur Bundesstraße 6 und 444 sorgen für eine gute und schnelle Verkehrsanbindung in die Großräume Hannover, Salzgitter, Braunschweig oder Hildesheim.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen Busverbindungen oder der 3 Kilometer entfernte Bahnhof Derneburg zur Verfügung.

Schulen sowie weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Banken, Ärzte, Einkaufsmärkte und andere Infrastrukturen befinden sich im benachbarten Holle.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badeingang

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer



Wohnzimmer Gartenseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

