

# Exposé

## Wohnung in Misburg

### 3 Zimmer Wohnung Baujahr 2022 mit Garten



Objekt-Nr. OM-260439

#### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

30629 Misburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufsbeschreibung für eine exklusive Wohnung in Misburg - Ideal für Familien und Kapitalanleger

Objektdaten:

Wohnfläche: 115 qm

Zimmer: 3,5

Etage: EG

Baujahr: 2022

Verfügbar ab: Nach Vereinbarung (derzeit vermietet)

Beschreibung:

Wir bieten Ihnen eine moderne, lichtdurchflutete Wohnung im EG eines exklusiven 5-Familienhauses im begehrten Stadtteil 30629 Misburg. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Kapitalanleger begeistern wird.

Ausstattungshighlights:

Fahrstuhl: Bequemer Zugang zur Wohnung

Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum

Zweites Bad: Gästebad vorhanden

Bodentiefe Fenster: In jedem Zimmer, sorgen für helle und freundliche Räume

Elektrische Rollläden: Komfortabel und modern

Bodenfliesen und Fußbodenheizung: In allen Räumen, für wohlige Wärme

Altersgerechte Badewanne: Komfortables Badezimmer

Heizungskeller: Extra Raum für die Heiztechnik

Allgemeiner Fahrradkeller: Platz für Ihre Fahrräder

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Nähe von Meyers Garten, einem ruhigen und grünen Viertel von Misburg. Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnanbindung sorgt für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und zur Medizinischen Hochschule.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die Nähe zum Wald optimale Bedingungen für Spaziergänge mit dem Hund oder einen Besuch im nahegelegenen Waldbad.

Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine sichere Einnahmequelle für Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Lichtdurchflutetes Wohnen

kleiner Garten in L Form

Fahrstuhl

Altersgerechte Wohnung

Privatsphäre auch bei Besuch und Gästen

Bodentiefe Fenster

Nur 5 Parteien Haus

Elektrische Aussenjalousien

Fussbodenheizung mit Gas Wasser Wärmepumpe

SAT Anlage

Parken vor dem Haus immer möglich

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Sie befinden sich Stadtnah und zu Fuss in 3 Minuten am Meyers Garten in Misburg. Alle Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Waldspaziergänge mit dem Hund oder zu zweit sind ebenfalls und großzügig vorhanden und in der Nähe. Die MHH ist schnell erreichbar sowie die Autobahn und die Schnellstrassen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	30,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Essen



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Essen



Essen und Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



# Exposé - Grundrisse

