

Exposé

Wohnung in Alfeld

**Eigentumswohnungen, 2-3 Zi-Wohnungen, barrierefrei,
Balkone, Aufzug, Carport**



Objekt-Nr. **OM-282893**

Wohnung

Verkauf: **251.849 €**

Ansprechpartner:
Schmidtheisler
Telefon: 0160 92800400

Oberer Katthagen 28
31061 Alfeld
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,55 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top Lage und die schönste Aussicht! Wald im Rücken, Blick in die Ferne Einzigartiges Objekt in Alfeld. Ob eigene neuen vier Wände oder als nachhaltiges Anlageobjekt - eine Eigentumswohnung im Wohnquartier „Am Weinberg“ in Alfeld verspricht Komfort, Individualität, Ruhe und die Natur direkt vor der Tür.

In exzellenter Hanglage mit herrlichem Weitblick über das malerische Leinebergland entsteht hier ein Neubaukomplex aus schlicht-zeitlosen Baustil mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Im mittleren Haus des Gebäudetrios stehen nur noch wenige Eigentumswohnungen zum Verkauf. Mit ihren idealen 2- und 3-Zimmer-Grundrisslösungen mit einer Wohnfläche zwischen 75,48 und 90,97 qm bieten sie den optimalen Lebensraum für Singles, Paare und kleine Familien. Das barrierefreie Gesamtkonzept ist im Hinblick auf einen entspannten Lebensabend ein entscheidender Vorteil.

Das Neubauprojekt besticht mit seinem effizienten energetischen Konzept sowie seiner Toplage in entspannter Nachbarschaft mit bester Anbindung an die kleinstädtische Infrastruktur. Hier „Am Weinberg“ treffen komfortables Wohnen und moderne Architektur auf die Schönheit und Gelassenheit der Natur - ein Garant für langfristig unbeschwertes Wohnen.

Die top-modernen und stilvoll ausgestatteten Wohnungen lassen keine Wünsche offen und bieten viel Raum für individuelle Ansprüche und Ideen.

Alle Einheiten verfügen über einen lichtdurchfluteten offenen Wohn-Essbereich mit bodentiefer, dreiflügeliger Fensterfront zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon bzw. Dachterrasse sowie über eine komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung. Die Bäder im zeitlosen Design sind mit einer ebenerdigen Dusche. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Carport mit Abstellraum direkt vor der Tür.

Ausstattung

Hier lässt sich im wahrsten Sinne des Wortes „alles sehen“, denn neben Komfort, Stil, Individualität und Praktikabilität wurde ein großes Augenmerk auf Effizienz, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gelegt Bauweise nach neuestem Energiestandard KfW-55EE · barrierefreies Gesamtkonzept

- Photovoltaikanlagen auf dem begrünten Flachdach
- Personenaufzug
- Umsetzung der aktuellen Wärmeschutzanforderungen für Fenster, Dächer und Heizungsanlagen · Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Fassadenanstrich mit Edelputz: im EG- und OG- Bereich weiß, im Dachgeschoss-Bereich grau/anthrazit
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung entsprechend den aktuellen Schallschutz- und Wärmeanforderungen, Farbe außen: grau/anthrazit, innen: weiß
- zentraler Wasserspeicher für Warmwasser
- Generalschließanlage mit Sicherheitskarte
- Installation von Wallboxen auf Wunsch möglich Die Wohnungen:
- Wohnungsgröße zwischen 2 und 3 Zimmern mit einer Wohnfläche von 75 bis 90 qm
- offener lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit bodentiefen dreiflügeligen Fensterfronten zum Balkon bzw. zur XL-Dachterrasse (bis 30 qm) mit Südwest-Ausrichtung
- zu jeder Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz mit abschließbarem Abstellraum direkt vor dem Haus
- Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung

· Badezimmer im zeitlos-schicken Design mit edlem Farbkonzept in weiß-anthrazit, mit ebenerdiger Dusche, Innenbäder verfügen über Abluftventilatoren

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt in Q2 Spachtelqualität. Die finale Wand- und Fußbodengestaltung obliegen den neuen Wohnungseigentümern für eine individuelle Gestaltung.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Noch verfügbar:

WE 5 (3 Zi.),7 (2 Zi.) im 1.OG

Verkauft:

WE 9,10,11 im Dachgeschoss

WE 8 im 1.OG

Reserviert:

WE 6 im 1.O

WE 1-4 im EG

Lage

Wohnen am Weinberg - das klingt idyllisch, fast schon romantisch. Mit direktem Blick auf den Fluss Leine und seine idyllische Landschaft werden auf einem circa 2.500 qm großen Grundstücken ein komplett barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 904 qm gebaut.

Alfeld im Landkreis Hildesheim 50 km südlich der Landeshauptstadt Hannover liegt in einer wunderschönen Flusslandschaft zwischen Höhenzügen des grünen Leineberglandes. Hier im Wohnquartier „Am Weinberg“ - einer der höchsten bebauten Punkte - eröffnet sich aus dem Wohnzimmer oder vom Balkon bzw. der Dachterrasse ein unverbaubarer Weitblick über die traumhafte Landschaft. Eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft aus Ein- und Zweifamilienhäusern kann man hier so richtig ankommen und abschalten.

Gleichzeitig ist das Kleinstadtleben mit allen seinen Vorzügen nicht fern. Für den täglichen Bedarf findet sich alles in der Nachbarschaft. Ob Arzt oder Apotheke, Supermarkt oder Modegeschäft, Kindergarten oder Schule, Café oder Restaurant - sie alle sind fußläufig zu erreichen.

Auch die Verkehrsanbindung könnte besser nicht sein. Vom 1,5 km entfernten Bahnhof sind es mit der Regionalbahn nur 28 Bahnminuten bis Hannover und 39 Minuten nach Göttingen.

Mit dem Auto ist man in weniger als 10 Minuten auf der Bundesstraße B3 und gelangt von hier schnell und bequem in alle Himmelsrichtungen.

Neben den vielen Sport- und Freizeitangeboten (7 Berge Bad, Hindenburgstadion, Tennis- und Schützenverein) wird Alfeld auch von einem reichhaltigen Kulturangebot belebt. Die historische Altstadt, Museen, Ausstellungen und das von Walter Gropius errichtete Fagus Werk laden zum Bummeln und Besichtigen ein.

Die waldreiche Natur eignet sich hervorragend für gemütliche Spaziergänge, ausgiebige Wanderungen und Radtouren. Die Leine lädt zum Kanufahren oder Stand Up Paddeln ein. Für kurze Retreats bietet sich der benachbarte Auenpark mit entspanntem Biergarten an.

Renommierte Arbeitgeber wie die Sappi Papierfabrik und das fagus Werk machen Alfeld zu einem wirtschaftlich attraktiven Standort mit positiven Zukunftsperspektiven.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



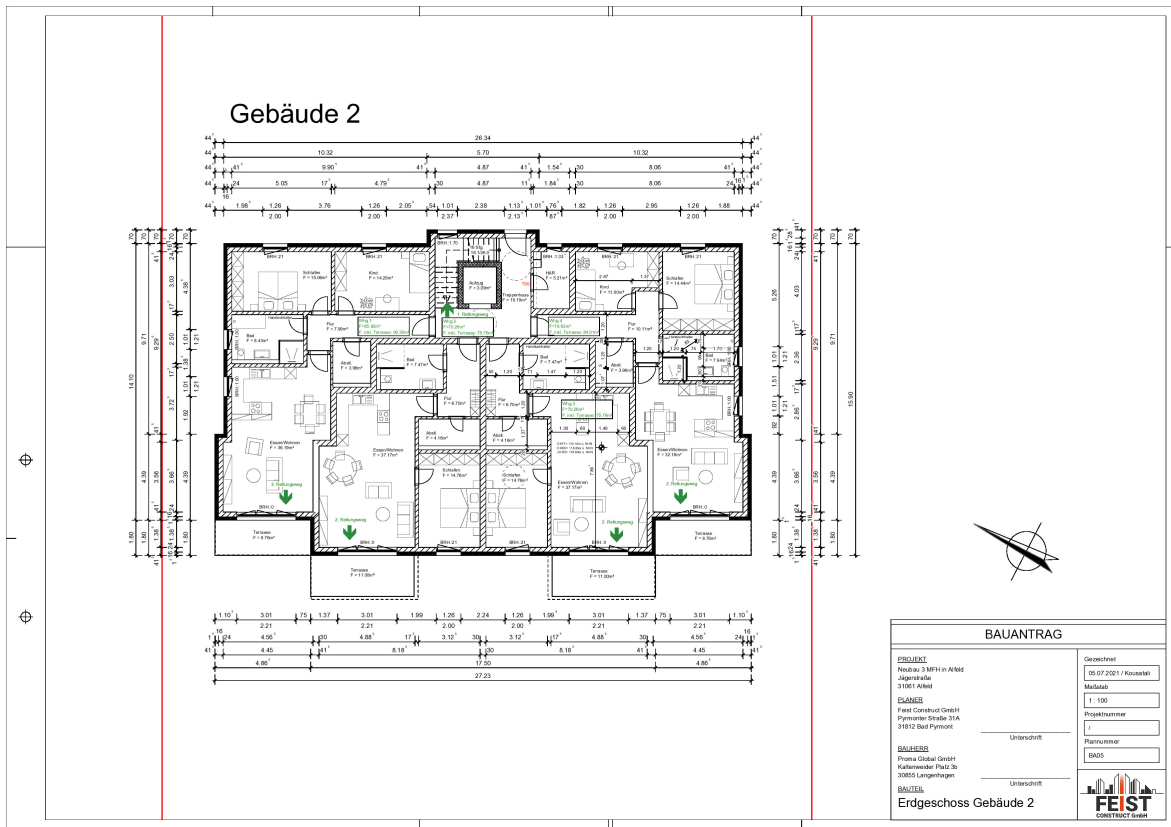
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

