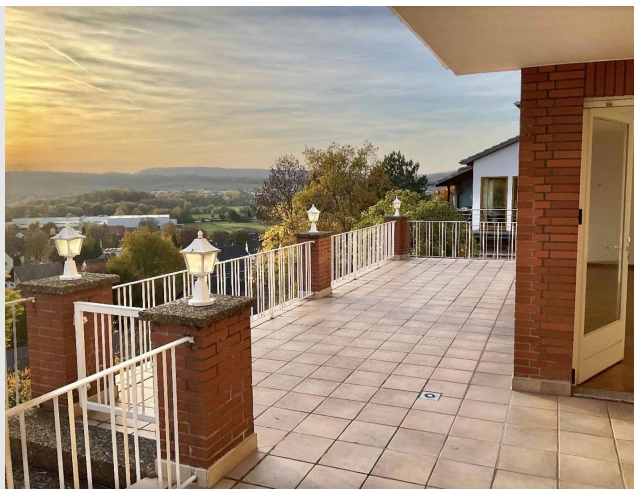


Exposé

Erdgeschosswohnung in Alfeld

Große 3-Zimmerwohnung mit traumhaftem Ausblick in Alfelder Bestlage



Objekt-Nr. **OM-314713**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **775 € + NK**

Ansprechpartner:
Simon Pommeranz

31061 Alfeld
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.325 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	122,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	165,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	165 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	155 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 122 m² große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus (alle Wohneinheiten verfügen über einen separaten Hauseingang) in absoluter Bestlage von Alfeld (Leine). Die Wohnung besteht aus 3 hellen Zimmern, darunter das fast 40 m² zählende und mit hochwertigem Eichenholzparkettfußboden ausgestattete Wohnzimmer. Die 4,60 m breiten Panoramafenster wurden 2023 erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten aufgrund der Hanglage des Grundstücks einen spektakulären Blick über die Stadt Alfeld. Das Highlight der Wohnung ist daher zweifelsfrei die fast 40 m² große Terrasse, die von allen Zimmern aus zu betreten ist und ebenfalls einen traumhaften Blick in die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet. Von der Terrasse aus gelangen Sie über eine Treppe in den ca. 1000 m² großen Garten, den sie gemeinsame mit den anderen Hausbewohnern oder nach Absprache sogar exklusiv nutzen können. Zu der Wohnung gehören außerdem ein weiß gefliestes Wannenbad mit separater Dusche, eine Küche, sowie ein ca. 6 m² großer Hauswirtschafts- und ein ca. 16 m² großer Kellerraum (beides nicht in Wohnfläche enthalten). Die Wohnung bietet somit ein Platzangebot, welches dem eines Einfamilienhauses in nichts nachsteht (insg. über 160 m² Nutzfläche). Auf Wunsch kann zudem ein Stellplatz in der Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb für zzgl. EUR 50,00 monatlich angemietet werden. Das Haus stammt aus dem Jahre 1969 und wurde seit 2016 umfangreich modernisiert. U.a. wurde im Jahr 2020 eine neue Gas-Heizung eingebaut und viele der alten Holzfenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Sofern dies für Sie interessant klingt, zögern Sie nicht und machen sie sich am besten selbst ein Bild von dieser atemberaubenden Wohnung. Schreiben Sie mir dazu einfach eine Nachricht und ich melde mich umgehend bei ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Pommeranz

Ausstattung

- Exklusive Wohnlage in Alfeld (Leine)
- Nette Hausgemeinschaft (insgesamt nur 3 Parteien)
- 122 m² Wohnfläche
- 165 m² Nutzfläche
- Wannenbad mit Fenster und separater Dusche
- Große und teilweise überdachte Terrasse (2024 komplett saniert) mit Ausblick
- Neue Panoramafenster 4,60m breit aus Kunststoff mit elektrischen Rollläden
- Wohnzimmer mit Echtholzparkettfußboden
- Garten
- Garagenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Das Haus liegt in exklusiver Wohnlage von Alfeld (Leine). Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Hausärzte, Primärschulen, Zugang zum öffentlichen Verkehr sowie der Marktplatz Alfeld sind fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig können Sie in nur wenigen Schritten die Natur des Leineberglandes genießen, dessen Wanderwege durch bewaldete Höhen quasi direkt an der Grundstücksgrenze beginnen. Zu

beachten ist die Hanglage des Grundstücks, insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität (Zugang zur Wohnung nicht barrierefrei).

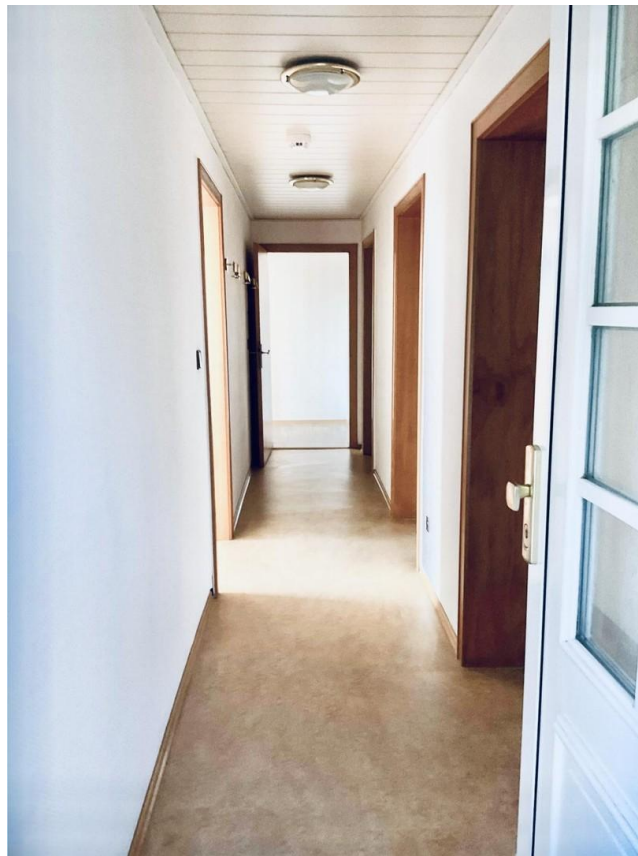
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Panoramafenster mit Rollläden

Exposé - Galerie



40m² großes Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Badewanne



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Kellerraum

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



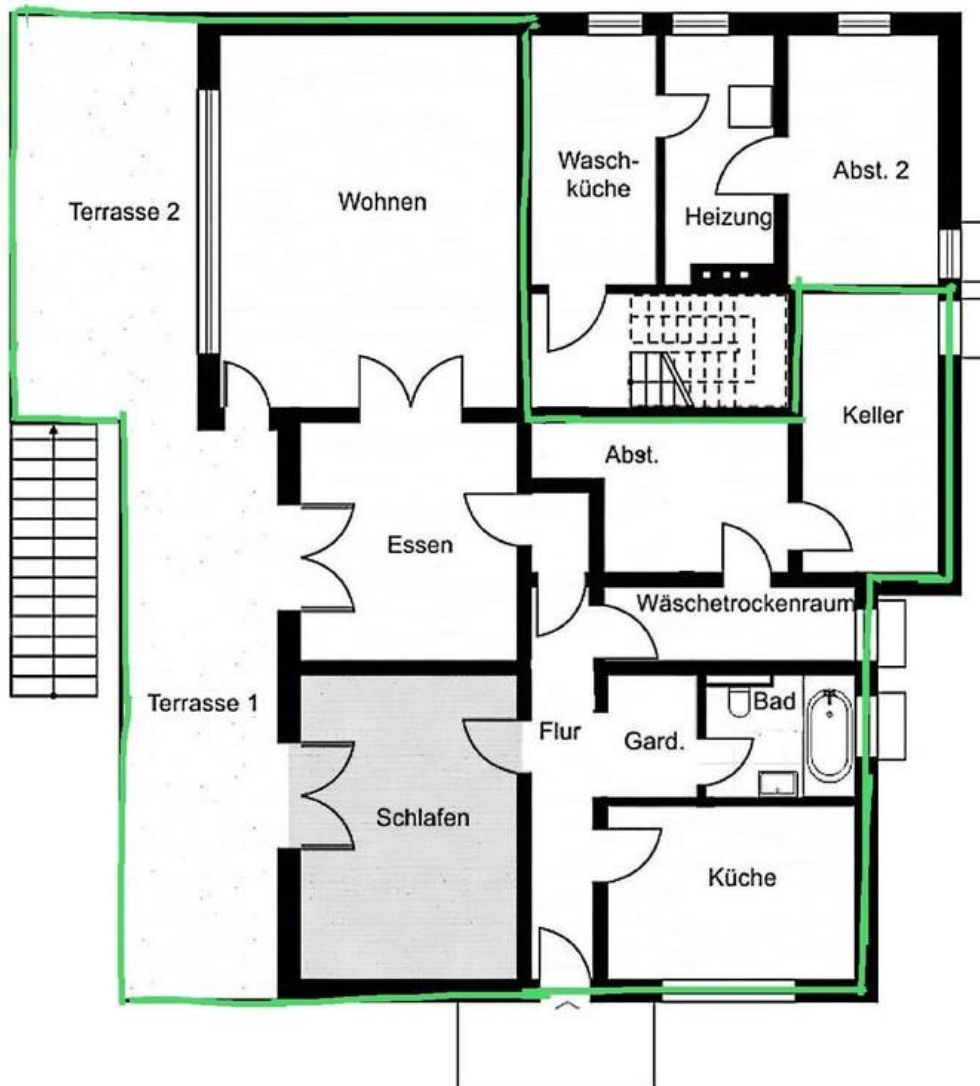
Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss