

# Exposé

## Wohnung in Westerbeck

**\*Neuwertig & Zentral\*: Geräumige 4-Zi.-Wohnung mit Balkon in Westerbeck**



Objekt-Nr. **OM-316260**

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Masallah Karakas

38524 Westerbeck  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.060 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses. Diese großzügige und helle Wohnung vereint modernes Design mit funktionalem Komfort – ideal für Familien oder Paare.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das mit bodentiefen Fenstern für viel Tageslicht sorgt und direkten Zugang zum sonnigen Balkon bietet. Hier können Sie entspannen und die Sonne genießen. Die Rollläden lassen sich sowohl manuell als auch elektrisch bedienen, was Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Das helle Tageslichtbad ist modern ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Auch das Gäste-WC ist mit einem Fenster versehen, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer und zwei gut geschnittene Kinderzimmer, die vielseitig genutzt werden können.

Die geräumige Küche bietet viel Platz für Ihre eigene Einbauküche und lässt Ihnen damit die Freiheit, sie nach Ihren Vorstellungen einzurichten. Im praktischen Hauswirtschaftsraum finden nicht nur Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner Platz, sondern auch Regale für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine besondere Flexibilität in der Bodengestaltung aus: Während die Küche, der Flur und die Bäder bereits elegant gefliest sind, haben Sie in den Wohn- und Schlafbereichen die Freiheit, den Bodenbelag nach Ihrem eigenen Geschmack auszuwählen und zu verlegen. So können Sie Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note verleihen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Carportstellplatz, der Ihr Fahrzeug schützt, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen, in dem Sie Ihre Fahrräder sicher unterbringen können.

Diese Wohnung ist perfekt für Sie, wenn Sie auf der Suche nach einem modernen Zuhause in ruhiger Lage sind, das Ihnen alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- großes Wohnzimmer und mit Balkon
- Kinderzimmer mit Balkon
- bodentiefe Fensterelemente; Rollläden (elektrisch und Handzug)
- Fußbodenheizung mit Raumreglern
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Carportstellplatz
- Bad, Küche, Gäste-WC, Abstellraum und Flur sind gefliest

Die vorhandene Einbauküche kann gerne vom Vormieter übernommen werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es wird eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von 3 Monatsmieten ohne Nebenkosten gefordert.

## **Lage**

Die Wohnung in Sassenburg bietet eine hervorragende Lage in einer ruhigen Gemeinde im Landkreis Gifhorn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in nur einigen Gehminuten zu erreichen. In die Gifhorer Innenstadt sind es mit dem Auto nur ein paar Minuten. Über die Bundesstraße 188 ist auch Wolfsburg schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

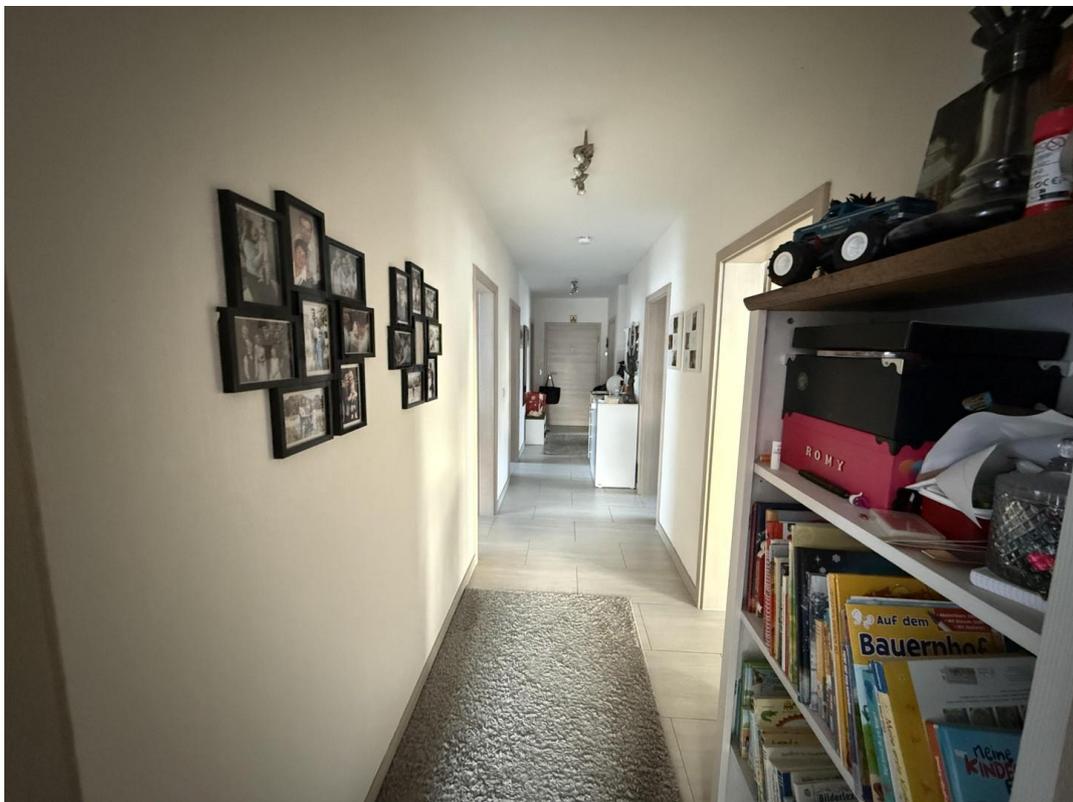


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Außenbereich 2

# Exposé - Galerie



Außenbereich 3



Haupteingang

# Exposé - Galerie



Garten



Parkplatz

# Exposé - Grundrisse

