

Exposé

Wohnung in Rosdorf

Ruhig gelegene moderne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon&Loggia in Rosdorf



Objekt-Nr. **OM-320190**

Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Gebrüder Gmelin v. GbR

37124 Rosdorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	3.570 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	89,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	28 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Kernort der Gemeinde Rosdorf

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernen Komfort in ruhiger Lage von Rosdorf. Die Wohnung wurde 2021 komplett saniert und ist in einem ausgezeichneten Zustand – ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

****Highlights der Wohnung:****

- 3 Zimmer (Wohnzimmer mit abgegrenztem Bereich für Küche, Schlafzimmer, Flur, Bad zzgl. extra Zimmer für z. B. Homeoffice o. ä.; großer Balkon mit Loggia, begehbar vom Wohn- und Schlafzimmer)
- Kellerraum mit Abteil als Lagerfläche inklusive.
- Kfz-Stellplatz: optional für 28 € mtl. (24/7 videoüberwacht)
- Stellplatz für 1-2 Fahrräder im allgemeinen Fahrradschuppen des Hauses (24/7 videoüberwacht)
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz im allgemeinen Waschkeller des Hauses, inkl. Wäschetrocknenplatz im Außenbereich (24/7 videoüberwacht)
- Moderne Ausstattung: Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung für ein stilvolles Ambiente
- Wände aus hochwertigem Kalkputz für ein angenehmes Wohnklima; hochdiffusionsoffene Farben, mit Fokus auf Wohngesundheits
- Flexible Gestaltung: Die Wohnung wurde so konzipiert, dass je nach Wunsch die Küche im Wohnzimmer integriert werden kann oder das dritte Zimmer zur getrennten Einrichtung der Küche genutzt wird. Beide Optionen verfügen über alle nötigen Anschlüsse für Strom und Wasser (Details siehe Grundriss).

****Komfortable Extras:****

- Das helle Wohnzimmer besitzt einen Grundriss mit viel Gestaltungsspielraum. Es bildet mit dem integrierten Küchenbereich den Lebensmittelpunkt der Wohnung.
- Das moderne Bad bietet eine hochwertige Ausstattung mit u. a. großer, ebenerdiger Dusche, minimalistischen Unterputzarmaturen und Rainshower & beheizbarem / dimmbarem Spiegel
- 1x Sat-Anschluss im Schlafzimmer, 3x im Wohnzimmer
- Gegensprechanlage zur Haustür mit App-Anbindung fürs Smartphone
- Medienschränk zentral in Wohnung für Unterbringung eines Routers

Ausstattung

Hochwertige italienische Fliesen in Bad, Flur, sowie dem dritten Zimmer.

Balkon & Loggia hochwertig gefliest. (Saniert 2024).

Designböden in Schlaf- und Wohnzimmer von Parador, Landhausdiele Eiche hell.

Beheizbarer und beleuchteter dimmbarer Spiegel in Bad mit Gestensteuerung.

Hochwertige Ausstattungen in Bad in Hotelqualität. U.a. Hansgrohe Raindance E (Rainshower) mit stilvollen Unterputz Armaturen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Wir bitten von Anfragen mit Haustieren abzusehen; die Wohnung ist zudem als Nichtraucherwohnung vorgesehen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

****Hinweis für Interessenten:****

Wir bitten potenzielle Mieter, bei der Anfrage die üblichen Nachweise (Schufa-Auskunft, Gehaltsnachweise, Mieterselbstauskunft) bereitzuhalten. Ein nachweislich geregeltes Arbeitsverhältnis mit sicherem Einkommen ist Voraussetzung für einen Besichtigungstermin.

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige Bewerbungen berücksichtigen können.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Mühe und freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Lage

****Lage und Infrastruktur:****

Rosdorf überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und liegt nur wenige Kilometer südlich von Göttingen. Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Lidl, Aldi etc.), Schulen, Kindergärten und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Schwimmbäder und Naherholungsgebiete sind leicht erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Autobahn A7 sind Sie jederzeit bestens angebunden. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in 1-2 Minuten erreichbar und bietet eine gute alternative Anbindung an die Stadt Göttingen.

****Mikrolage:****

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten, ruhigen Wohngegenden von Rosdorf. Direkt angrenzend an das Haus sorgen Bäume und zahlreiche Pflanzen für eine entspannte Atmosphäre – ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die Umgebung besticht durch eine Bebauung ohne Nachverdichtung, sodass viel Raum und Privatsphäre gegeben sind. Innerhalb des Hauses herrscht eine freundliche und ruhige Nachbarschaft. Der südlich an Rosdorf angrenzende, nahe gelegene Wald des Warteberges ist für spontane Spaziergänge schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingangsbereich zur Wohnung

Exposé - Galerie



Flurbereich



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer/Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Balkon & Loggia

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt zu den Parkplätzen



Weg zum Haus von Straße

Exposé - Galerie



Weg zum Haus u. Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

