

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Salzgitter-Lesse

**Wohnen im Landhausstil - direkt vom Eigentümer -  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-320908**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **626 € + NK**

Ansprechpartner:  
Cord Böhling

Im güldnen Winkel 10  
38228 Salzgitter-Lesse  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	1.252 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.03.2025
Wohnfläche	83,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	766 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	10 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kleine Wohnanlage (10 Parteien) auf 4.500 qm Fläche, davon 3.000 qm gepflegter Garten mit altem Baumbestand und Bachlauf.

Die Wohnung verfügt über ein Bad (1x Dusche, 1x Wanne) sowie eine Gästetoilette. Die Süd-/ West Terrasse (10 qm) liegt im Grünen.

Alle Wohn- u. Schlafzimmer sind mit Laminat, im Küchen; Flur, Ess- und Badbereich, mit weißen Bodenkeramikfliesen ausgestattet. Die Wände im Bad/ Gäste-WC sind gefliest.

Die raumhohen Glasfenster im Wohnzimmer münden auf die Terrasse.

Tierhaltung nach Rücksprache, Hunde sind NICHT erlaubt.

Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Brennwert-Gas Therme. Trockner & Waschmaschine finden in der Gemeinschaftswaschküche Platz. Ebenso können die Räder im Fahrradkeller abgestellt werden.

Der Einzugstermin ab 01.03.2025. Die Wohnung wird besenrein übergeben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

## Lage

3 km zum Zentrum Salzgitter-Lebenstedt, zur Autobahn A 39 (3km);

Nach Westen -- Hildesheim (25 km)

Nach Osten -- Braunschweig (23 km)

Nach Norden -- über die A7 nach Hannover (50 km)

Öffentliche Einrichtungen befinden sich in Laufnähe: Kirche, Kindergarten, Grundschule, etc.

Einkaufen: Bäcker, ärztliche Versorgung.

Im Umkreis von 3 km: Baumärkte, Discounter & Lebensmittelmärkte, Apotheken, sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäude von außen

# Exposé - Galerie



Sommergarten



Gartenareal

# Exposé - Galerie



Eingangstor



Gehweg

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

