

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rosdorf - Mengershausen

**Ideal für die Familie! Sanierte 5 ZKB EG-Wohnung mit  
Terrasse, EBK usw. (optionale Gartennutzung)**



Objekt-Nr. **OM-321521**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.480 € + NK**

37124 Rosdorf - Mengershausen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Summe Nebenkosten	320 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.440 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im EG eines neu (teil-)saniertem und energieeffizientem Objekts (Verbrauchsausweis: Energieeffizienzklasse B) aus den 80'ern, welches von einer großen Gartenfläche umgeben ist. Ein großer durchgehender Parkstreifen befindet sich vor dem Objekt und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten.

Gartennutzung ist separat anmietbar.

Doppelgaragennutzung (elektr. Tor) ist separat anmietbar.

## Ausstattung

- Wohnzimmer mit vorgelagerter großer (tlw. überdacht) Terrasse in Süd- und Westausrichtung mit Blick in den Garten. Zugang zur Terrasse auch über Kinderzimmer 2.
- Offener Kamin.
- Einbauküche.
- Neues Echtholzparkett im Wohnzimmer.
- Neue Designböden in Arbeitszimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Flur 1.
- Komplett saniertes/neues Bad mit Dusche (Echtglas) und Badewanne.
- Tlw. Erneuerung der elektr. Anlagen.
- SAT-Anschluss
- Internet: Glasfaseranschluss erfolgt in 2025, bislang 100 Mbit/s Download möglich.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir haben die Vorkehrungen zur Einhaltung der DSGVO getroffen und werden Ihre Daten bei Nichtzustandekommen eines Vertragsverhältnisses entsprechend dieser Vorgaben löschen.

## Lage

Das Objekt liegt in Rosdorf (OT Mengershausen) und damit in ruhiger aber trotzdem verkehrsgünstiger Umgebung: Unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt auf die A 7 / Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen etc. sind lediglich ca. 3 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Kamin



Wohnzimmer



(offenes) Esszimmer



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Kind 2



# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 1



# Exposé - Galerie



Flur 1 (vor Bad)

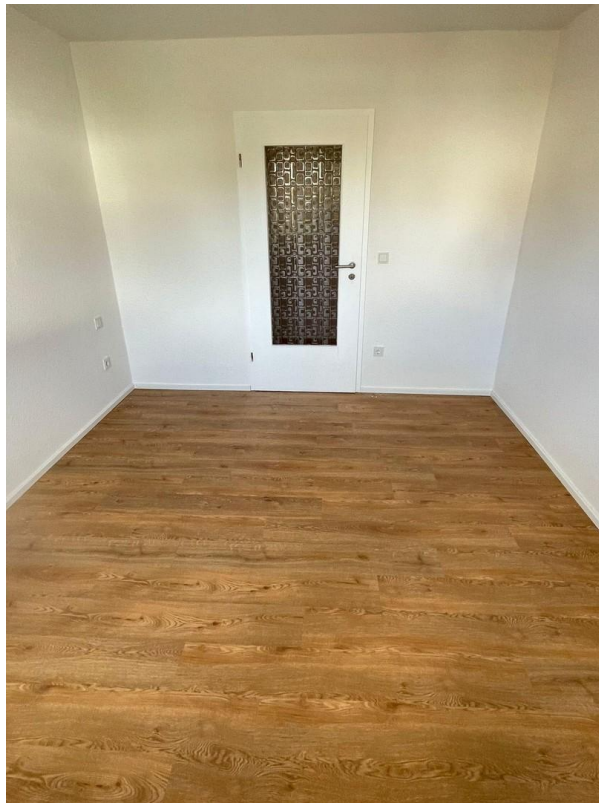


Flur 2

# Exposé - Galerie



Arbeiten



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



Gäste-WC

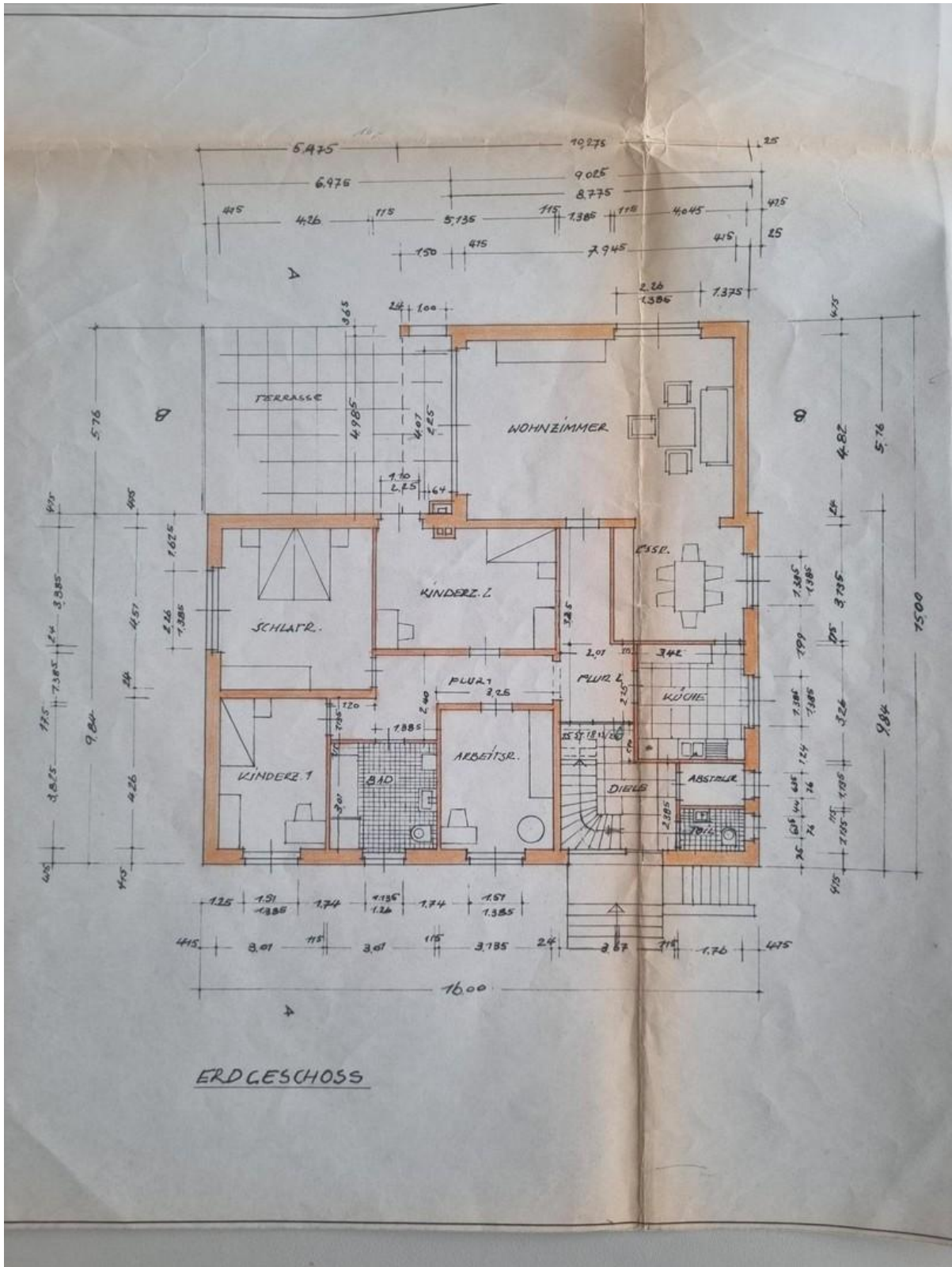


# Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG