

# Exposé

- **Traumhafte vollsanierte Wohnungen mit großem Grundstück und traumhafter Lage**
- **in energetisch effizienten KfW-55 Standard**
- **Profitieren Sie von der staatlichen Förderung und einem attraktiven KfW Finanzierungszinssatz von 2,34 % (Stand Juli 2024)**



Adresse: Karl-Krösche Straße 6+8 DE-31061 Alfeld (Leine)

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 1.630,8 m <sup>2</sup> (25 Wohneinheiten)
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 750 m <sup>2</sup> (Kellerbereich)
<b>Grundstücksgröße</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1968 Vollsanierung KfW-55 in 2023-2024

## Aufstellung der Größen & Wohnungspreise

Wohnung Nr.	m2	Zimmer	Haus Nr.	Preis / Whn.	Kauf inkl. Zuschuss	Zuschuss 20%	KfW Anteil in %
				2.647 €/m <sup>2</sup>	2.438,41 €/m <sup>2</sup>	KfW	
Wohnung 1	78,28	2 Zimmer	Haus 6 - KG	207.207,16 €	190.878,82 €	16.328,34 €	42,77
Wohnung 2	82,01	3 Zimmer	Haus 6 - EG	217.080,47 €	199.974,09 €	17.106,38 €	42,77
Wohnung 3	77,37	3 Zimmer	Haus 6 - EG	204.798,39 €	188.659,86 €	16.138,53 €	42,77
Wohnung 4	82,01	3 Zimmer	Haus 6 - 1 OG	217.080,47 €	199.974,09 €	17.106,38 €	42,77
Wohnung 5	77,37	3 Zimmer	Haus 6 - 1 OG	204.798,39 €	188.659,86 €	16.138,53 €	42,77
Wohnung 6	82,01	3 Zimmer	Haus 6 - 2 OG	217.080,47 €	199.974,09 €	17.106,38 €	42,77
Wohnung 7	77,37	3 Zimmer	Haus 6 - 2 OG	204.798,39 €	188.659,86 €	16.138,53 €	42,77
Wohnung 8	44,07	1 Zimmer	Haus 8 - KG	116.653,29 €	107.460,77 €	9.192,52 €	42,77
Wohnung 9	44,15	1 Zimmer	Haus 8 - KG	116.865,05 €	107.655,85 €	9.209,20 €	42,77
Wohnung 10	44,15	1 Zimmer	Haus 8 - KG	116.865,05 €	107.655,85 €	9.209,20 €	42,77
Wohnung 11	55,67	2 Zimmer	Haus 8 - EG	147.358,49 €	135.746,34 €	11.612,15 €	42,77
Wohnung 12	54,00	2 Zimmer	Haus 8 - EG	142.938,00 €	131.674,20 €	11.263,80 €	42,77
Wohnung 13	54,00	2 Zimmer	Haus 8 - EG	142.938,00 €	131.674,20 €	11.263,80 €	42,77
Wohnung 14	55,76	2 Zimmer	Haus 8 - 1 OG	147.596,72 €	135.965,80 €	11.630,92 €	42,77
Wohnung 15	53,90	2 Zimmer	Haus 8 - 1 OG	142.673,30 €	131.430,36 €	11.242,94 €	42,77
Wohnung 16	53,90	2 Zimmer	Haus 8 - 1 OG	142.673,30 €	131.430,36 €	11.242,94 €	42,77
Wohnung 17	55,76	2 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	147.596,72 €	135.965,80 €	11.630,92 €	42,77
Wohnung 18	54,00	2 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	142.938,00 €	131.674,20 €	11.263,80 €	42,77
Wohnung 19	54,00	2 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	142.938,00 €	131.674,20 €	11.263,80 €	42,77
Wohnung 20	71,14	3 Zimmer	Haus 8 - EG	188.307,58 €	173.468,56 €	14.839,02 €	42,77
Wohnung 21	79,20	3 Zimmer	Haus 8 - 1 OG	209.642,40 €	193.122,15 €	16.520,25 €	42,77
Wohnung 22	71,14	3 Zimmer	Haus 8 - 1 OG	188.307,58 €	173.468,56 €	14.839,02 €	42,77
Wohnung 23	79,20	3 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	209.642,40 €	193.122,15 €	16.520,25 €	42,77
Wohnung 24	71,14	3 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	188.307,58 €	173.468,56 €	14.839,02 €	42,77
Wohnung 25	79,20	3 Zimmer	Haus 8 - 2 OG	209.642,40 €	193.122,15 €	16.520,25 €	42,77

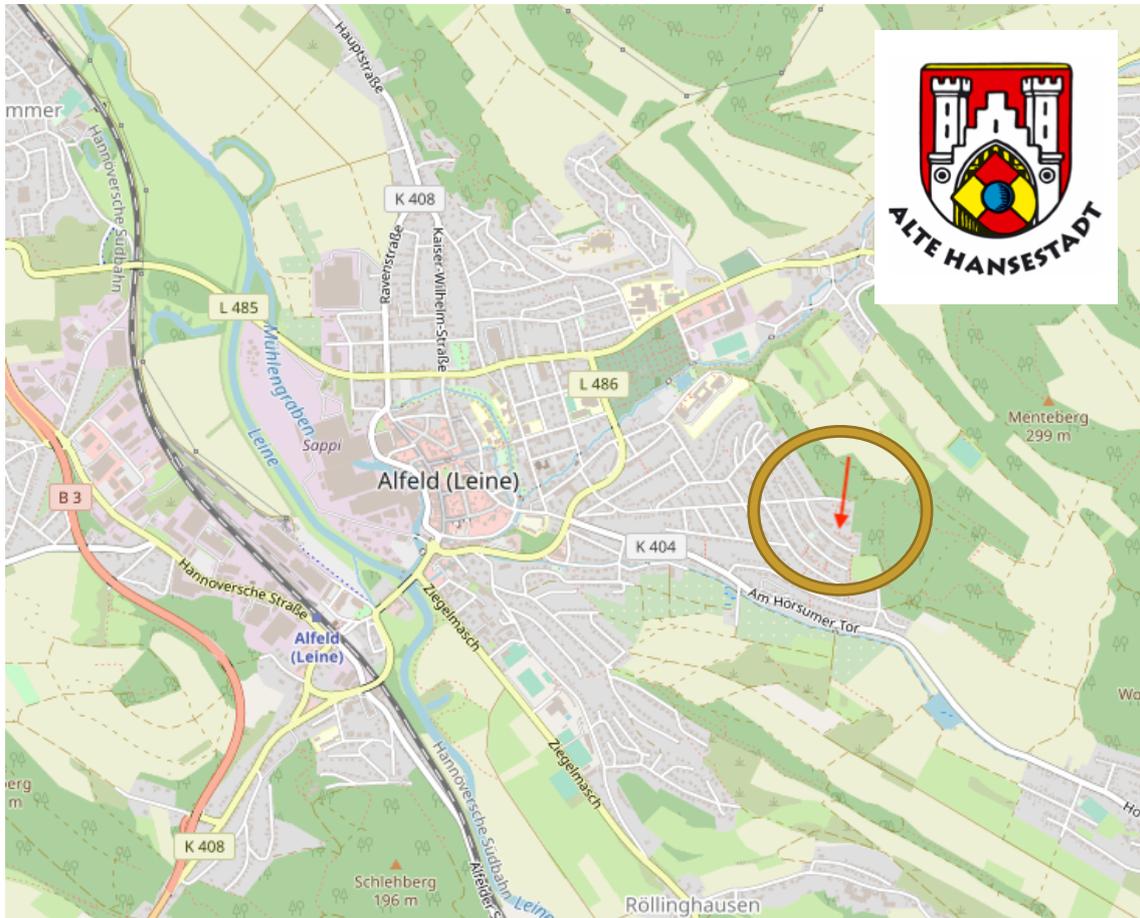
- Kaufpreis Provisionsfrei
- Grunderwerbsteuer Ermäßigung
- KfW Finanzierung 2,34 % auf (42,77%) der Sanierungssumme anteilig
  - 20% Förderung auf die Sanierungssumme anteilig

## Haus-Ansichten



## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich oberhalb der Stadt Alfeld. Eine wundervolle Aussicht über die ganze Stadt von dem Sindel-Berg.

Alfeld hat eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, darunter die Nähe zur B3 (Hannover-Göttingen), L485 nach Hildesheim und L484/B64 nach Holzminden. Ein eigener Bahnhof ist Teil der Hauptbahnlinie zwischen Hannover und Göttingen und bietet regelmäßige Verbindungen zu den Oberzentren.

Dank dieser Anbindung ist der internationale Flughafen Hannover-Langenhagen bequem über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar, in nur 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Alfeld (Leine) ist ein Mittelzentrum und liegt etwa gleichweit zwischen den Oberzentren Göttingen (ca. 40 km entfernt) und Hannover (ca. 45 km entfernt). Der Marktbereich erstreckt sich über zwei Zonen und hat insgesamt etwa 80.000 Einwohner, wobei einige umliegende Gemeinden ländlich geprägt sind.

### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 1,7 km
<b>Schule / Gymnasium</b>	Ca. 1,7 km
<b>Kindergarten / KiTa</b>	Ca. 1,4 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 1,5 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 200 m
<b>Autobahn A7</b>	Ca. 32 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 2,3 km
<b>Frisör</b>	Ca. 400 m
<b>Bäcker</b>	Ca. 1.9 km



## Historie Stadt Alfeld (Leine)

Alfeld ist eine Stadt, die wahrscheinlich gleichzeitig mit der Dammstadt in Hildesheim gegründet wurde. Dies wird durch die planmäßige Anlage des Stadtkerns innerhalb der Wallanlagen, die Existenz einer Nikolaikirche und die urkundliche Erwähnung von flämischen Ansiedlern in beiden Siedlungen im frühen 13. Jahrhundert angedeutet. Die Stadtrechte wurden zwischen 1220 und 1258 verliehen. Die Stadt war in der Hanse und trat 1426 dem Sächsischen Städtebund bei. In älterer Zeit gehörte Alfeld zum Hochstift Hildesheim, später zum Fürstentum Braunschweig-Wolfenbüttel.

Während des Dreißigjährigen Krieges trafen sich 1625 Tilly und Wallenstein in Alfeld. Nach verschiedenen territorialen Wechsels gehörte Alfeld seit 1946 zu Niedersachsen. Der Name "Alfeld" könnte auf "freie Fläche am Wasser" zurückgehen.

Im Jahr 1974 wurden viele umliegende Gemeinden nach Alfeld eingegliedert.

Alfeld ist bekannt für das Fagus-Werk, eine wichtige Stätte in der Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Dieses Werk wurde von 1910 bis 1915 nach Entwürfen von Walter Gropius erbaut und gilt als wegweisendes Werk der modernen Architektur. Es wurde 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt.

Die Stadt beherbergt auch andere Museen, darunter das Stadtmuseum, das Tiernuseum und das Schnarchmuseum. In der Leineaue gibt es einen Auenpark und Grünflächen für Naherholung.

Alfeld hat regelmäßige Veranstaltungen wie die Teilnahme am Hansetag und das Hirschberger Heimattreffen. In Bezug auf Sport und Freizeitaktivitäten bietet die Stadt eine Vielzahl von Vereinen und Sportstätten.

Die Wirtschaft von Alfeld umfasst Unternehmen wie das Fagus-Werk, die Alfelder Papierfabrik und die Künkel-Wagner Germany GmbH. Die Stadt ist gut an das Schienennetz angeschlossen und verfügt über eine moderne Bahnanbindung.

Alfeld verfügt über verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Förderschulen, weiterführende Schulen und Berufsschulen.

Stand Alfeld Aktuell: Nov.2023

Die Stadt Alfeld (Leine) im Landkreis Hildesheim erstreckt sich über 72 Quadratkilometer und hat eine Bevölkerung von 20.500 Menschen, die sich auf die Kernstadt und fünfzehn Ortsteile verteilen.

### Wirtschaft:

Alfeld ist ein überaus attraktiver Wirtschaftsstandort mit positivem Einpendler-Saldo und zählt zwei der 10.000 wichtigsten Mittelständler Deutschlands an seinem Ort.

### **Die größten Unternehmen in Alfeld (Leine)**

1. *Sappi Deutschland Holding GmbH: 910 Mio. Euro Umsatz (Schätzung) / 1625 Mitarbeiter*
2. *Ammann Asphalt GmbH: 196 Mio. Euro Umsatz (Schätzung) / 392 Mitarbeiter*
3. *Deutschen Weltmarktführer Kunststoffwerke Herm. Meyer GmbH: 88 Mio. Euro Umsatz (2022) / 281 Mitarbeiter*
4. *Fagus-GreCon Greten GmbH & Co. KG: 78 Mio. Euro Umsatz (2017) / 600 Mitarbeiter*
5. *Feddersen Automobile GmbH: 35 Mio. Euro Umsatz (Schätzung) / 70 Mitarbeiter*
6. *KÜNKEL WAGNER Germany GmbH: 21,9 Mio. Euro Umsatz (2019) / 145 Mitarbeiter*
7. *Cenadruck GmbH: 16 Mio. Euro Umsatz (Schätzung) / 80 Mitarbeiter*
8. *AMEOS Klinikum Alfeld GmbH: 6 Mio. Euro Umsatz (Schätzung) / 77 Mitarbeiter*

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus in der Karl Krösche Straße 6 + 8 in Alfeld (Leine) wurde 1968 in Massivbauweise von der KWG errichtet. Es besteht aus zwei Gebäuden: Haus 6 verfügt über 7 Wohnungen mit eigenem separatem Treppenhaus, während Haus 8, 18 Wohneinheiten mit ebenfalls einem eigenen Treppenhaus beherbergt. Beide Gebäude sind voll unterkellert.

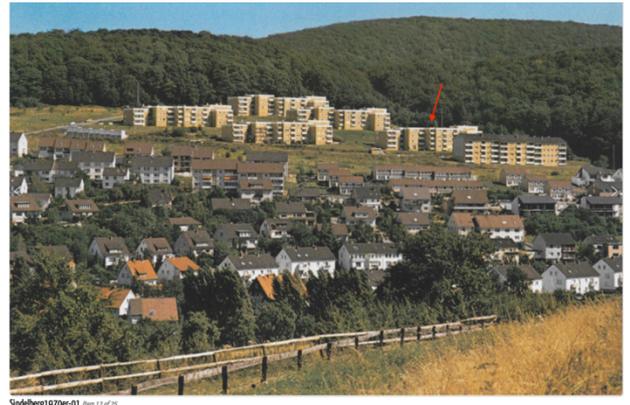
Im Zeitraum von 2023 bis 2024 wurde das Gebäude einer umfassenden Vollsanierung nach KfW 55 Standard unterzogen. Die Sanierung erfolgte gemäß den geltenden DIN-Vorschriften, den Bestimmungen der niedersächsischen Bauordnung und sämtlichen Sicherheitsvorschriften. Diese umfangreiche Renovierung garantiert nicht nur die Einhaltung modernster Energiestandards, sondern schafft auch ein komfortables und zeitgemäßes Wohnumfeld für zukünftige Bewohner.

Durch die hochwertige Ausstattung und die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften wird das Mehrfamilienhaus in der Karl Krösche Straße 6 + 8 zu einem attraktiven und nachhaltigen Wohnort.

**VORHER**

**1980**

**1970**



**NACHER**

**2023-2024**



## Ausstattungs-Beschreibung

---

### Häuser 6 + 8

- Beide Häuser haben einen eigenen Strom- und Internetanschluss erhalten
- Im Kellerbereich Haus 8, wurde ein abschließbarer Elektroraum errichtet
- Wasser, Heizung, Elektrosysteme sind komplett erneuert worden
- Gedämmte Fassade und ein Neues Dach ist errichtet worden
- Verlegung neuer Bodenbeläge auf Balkonen, Kellern, Fluren, Laubengängen und Wohnbereichen.
- Fachgerechte Fliesenarbeiten im gesamten Gebäude
- 26 KFZ- Stellplätze werden ebenfalls an der Straße entlang neu entstehen (4.500 € /Stellplatz „Sondereigentum“)

### Wohnungen 1-25

- Neue Fenster von REHAU dreifach verglast
- Waschmaschinen-Anschlüsse sind in allen Wohnungen vorhanden
- Küchen sind vorgeplant und können nach Bedarf inkl. Montage mitbestellt werden
- Innenwände werden neu verputzt, verspachtelt, mit hochwertigen Tapeten verklebt und in neutralen Farben weiß gestrichen, sodass die Räume bezugsfertig sind
- Hochwertiger Vinyl Böden inkl. Fußleisten werden verlegt
- Alle Innentüren (in Weiß) Außentüren in Anthrazit werden erneuert
- Montage neuer Steckdosen, Beleuchtungskörper in Fluren, Kommunikationseinrichtungen und Schalter

### Außenanlage:

- Das Grundstück ist 3.000 m<sup>2</sup> groß
- Gemeinschaftsgarten ist vorhanden
- Alle Außentreppen und Pflasterwege werden neu hergestellt
- Installation von effizienter LED-Außenbeleuchtung und Gestaltung von Gehwegen rund um das Gebäude

### Heizung

- Installation einer effizienten neuen Pellet-Heizanlage. (von Fa. ETA)
- Wiederherstellung des Pellet-Bunkers für sichere Lagerung.
- Einbau von neuem Heizkörper.
- Nebenkosten/ Heizkosten Ersparnis wird um ca. 50% reduziert

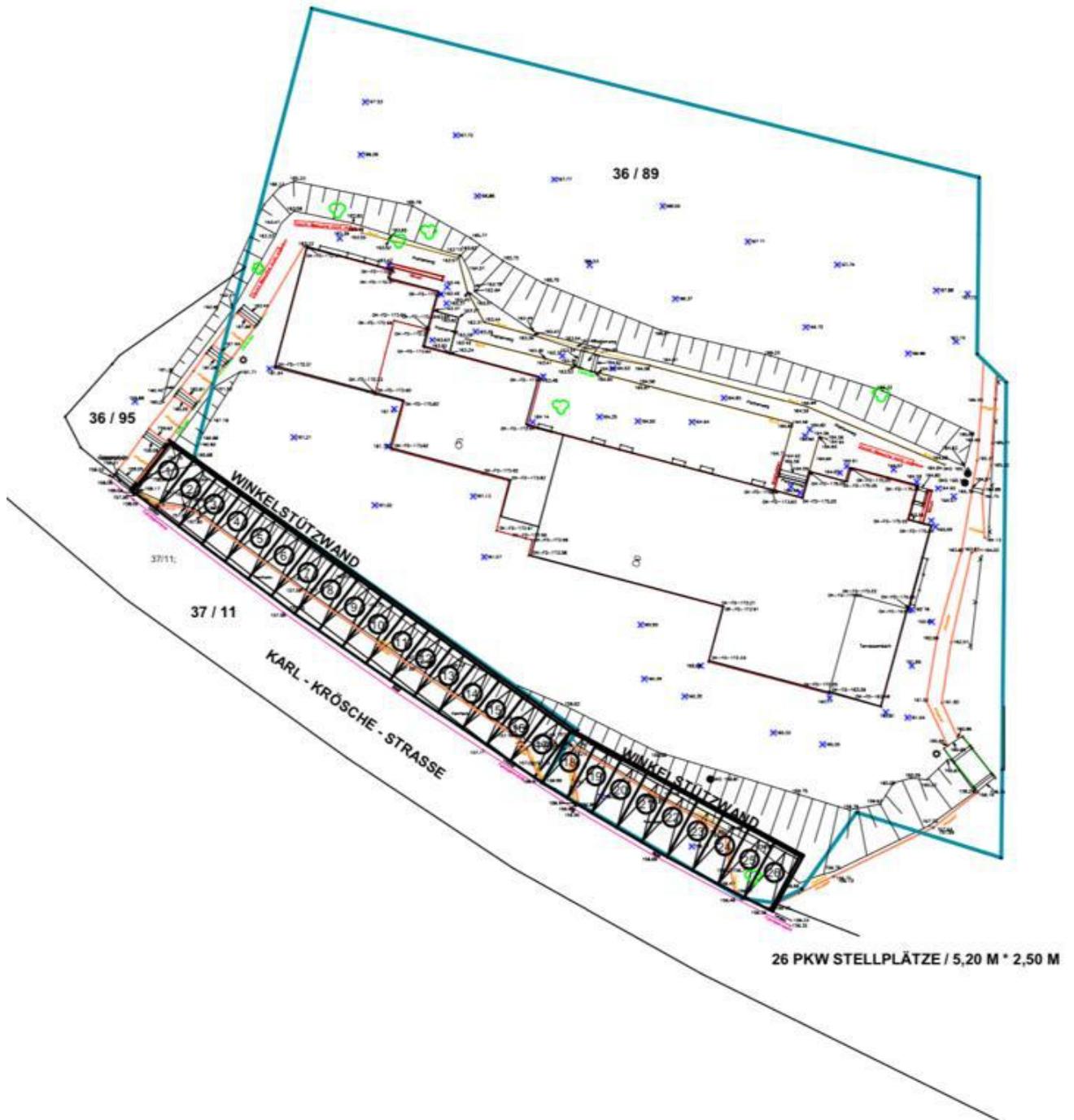
## Küchen Vorplanungen

Die Küchen wurden für Sie alle vorgeplant um die geeigneten Anschlüsse/Steckdosen passend zu setzen.

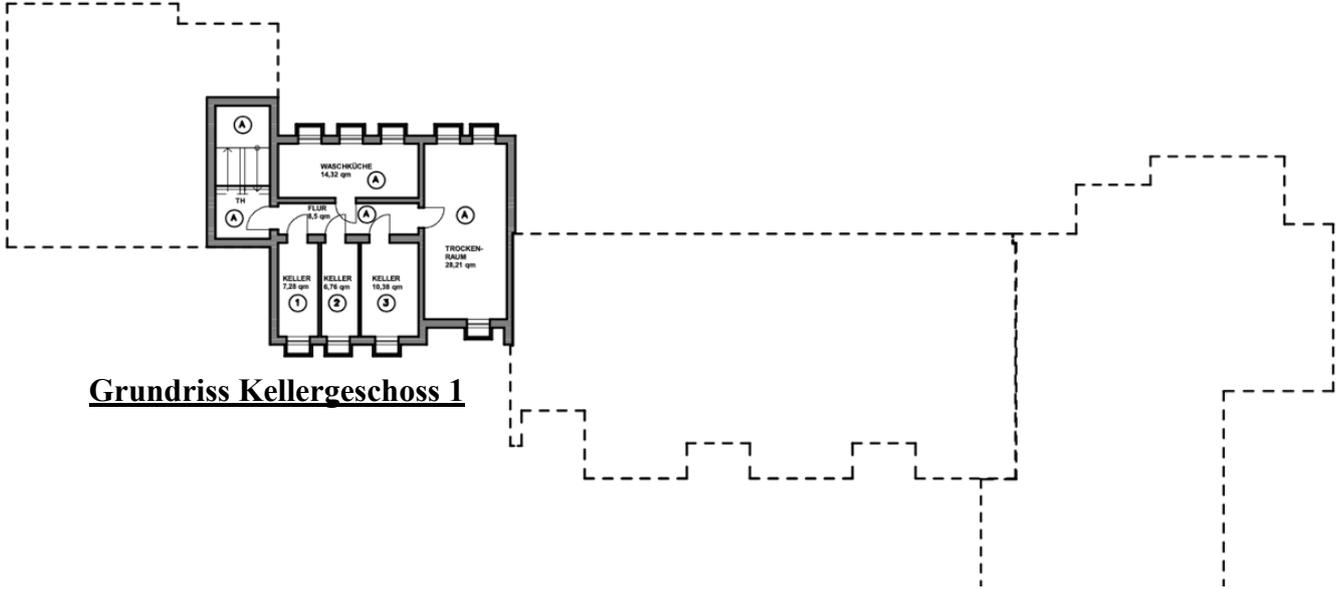
- Planung
- Herstellung
- Lieferung & Einbau der Küchen können auf Wunsch mitbestellt werden



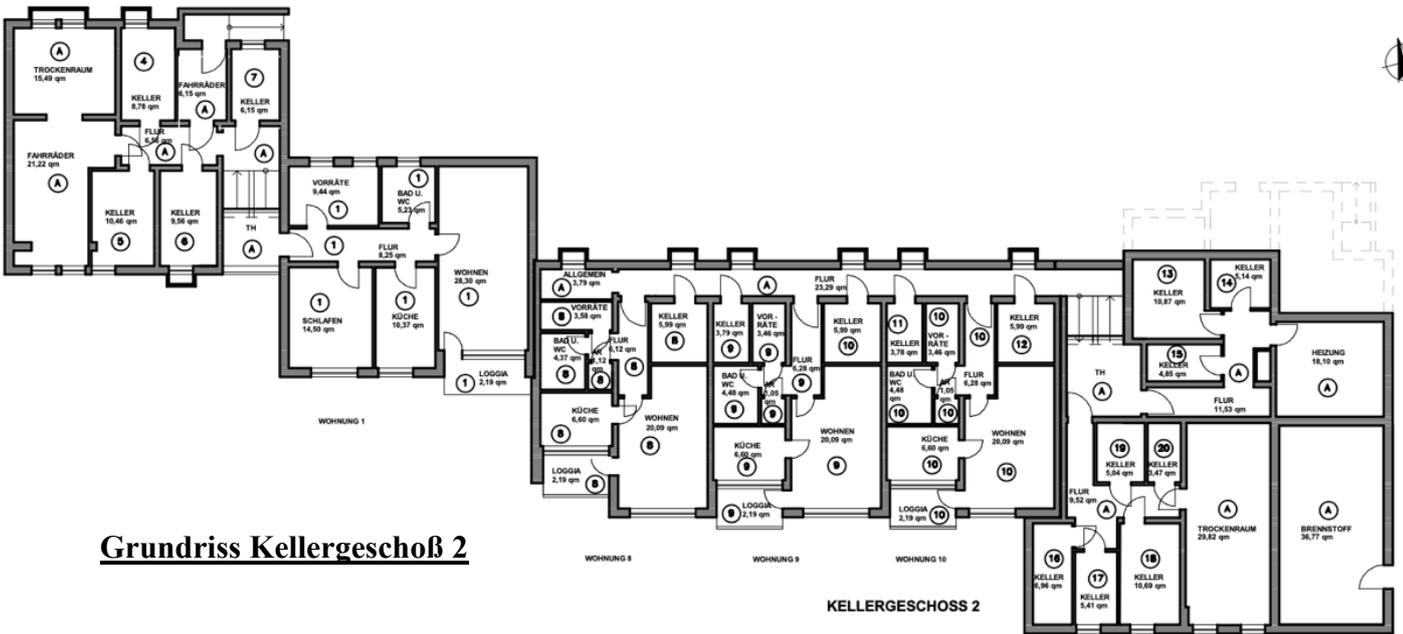
## 26 KFZ-Stellplätze



# Grundrisse



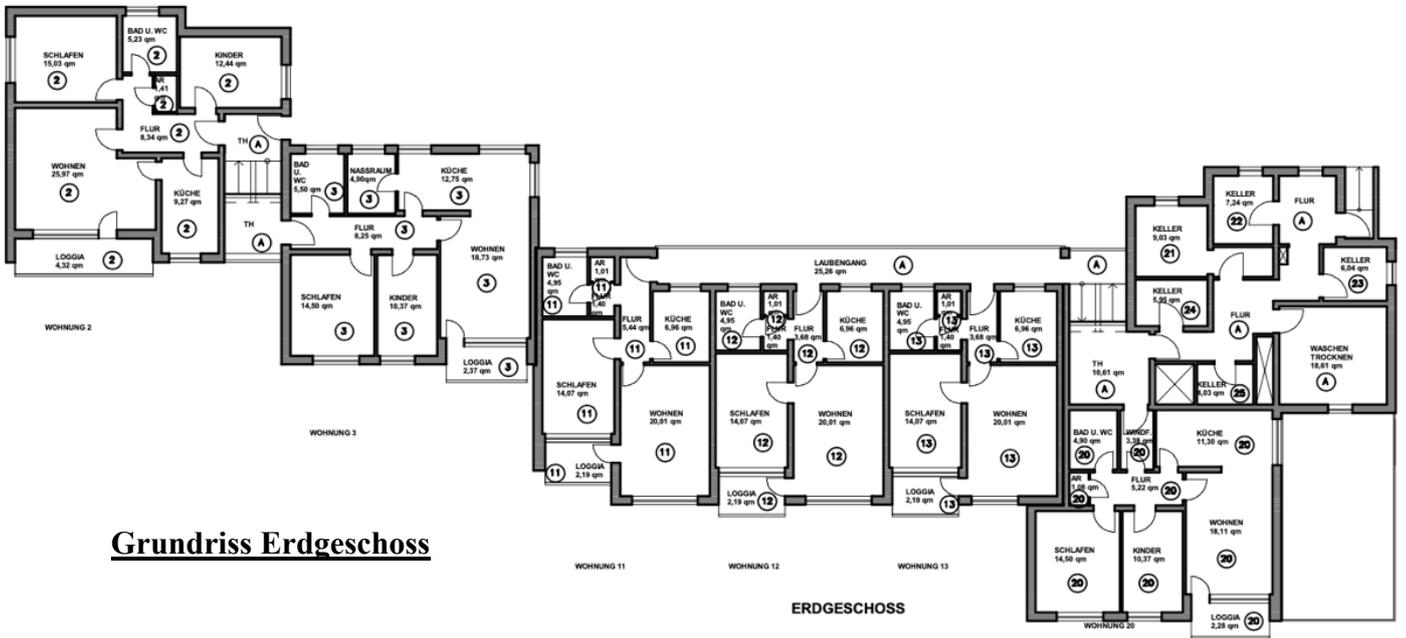
**Grundriss Kellergeschoss 1**



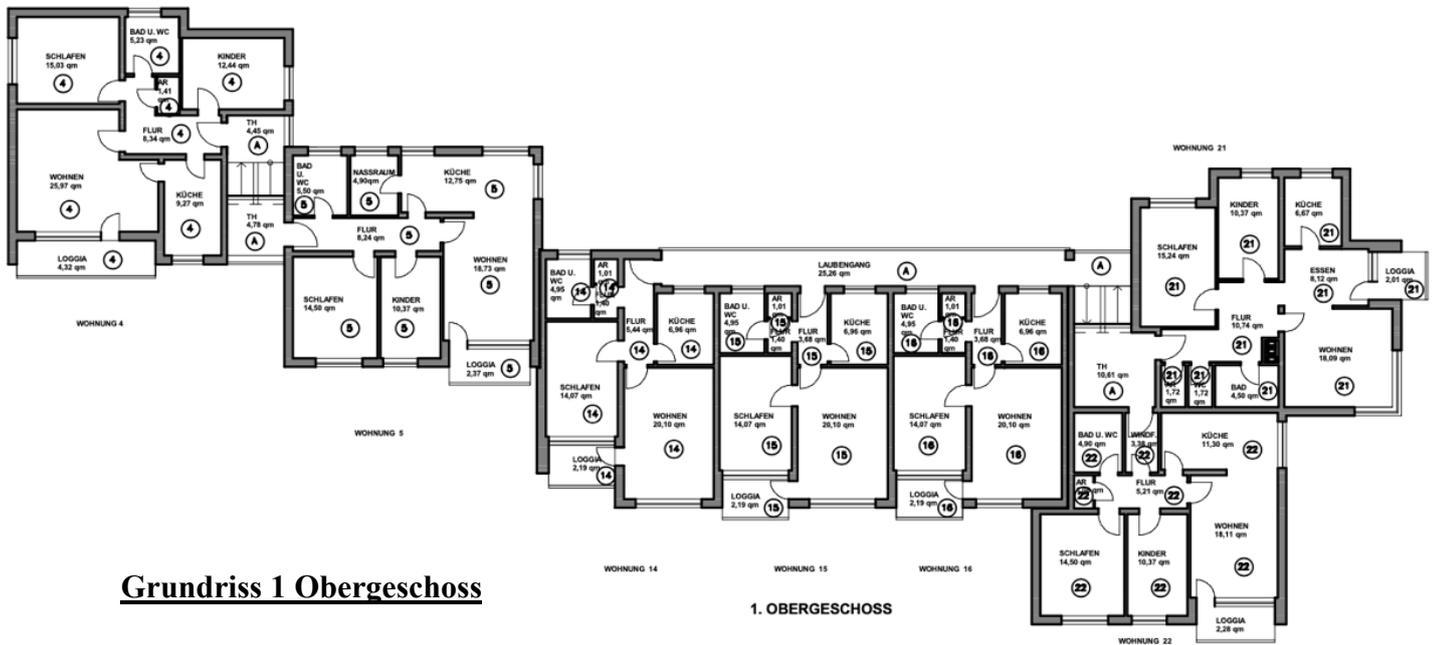
**Grundriss Kellergeschoß 2**

KELLERGESCHOSS 2

# Grundrisse

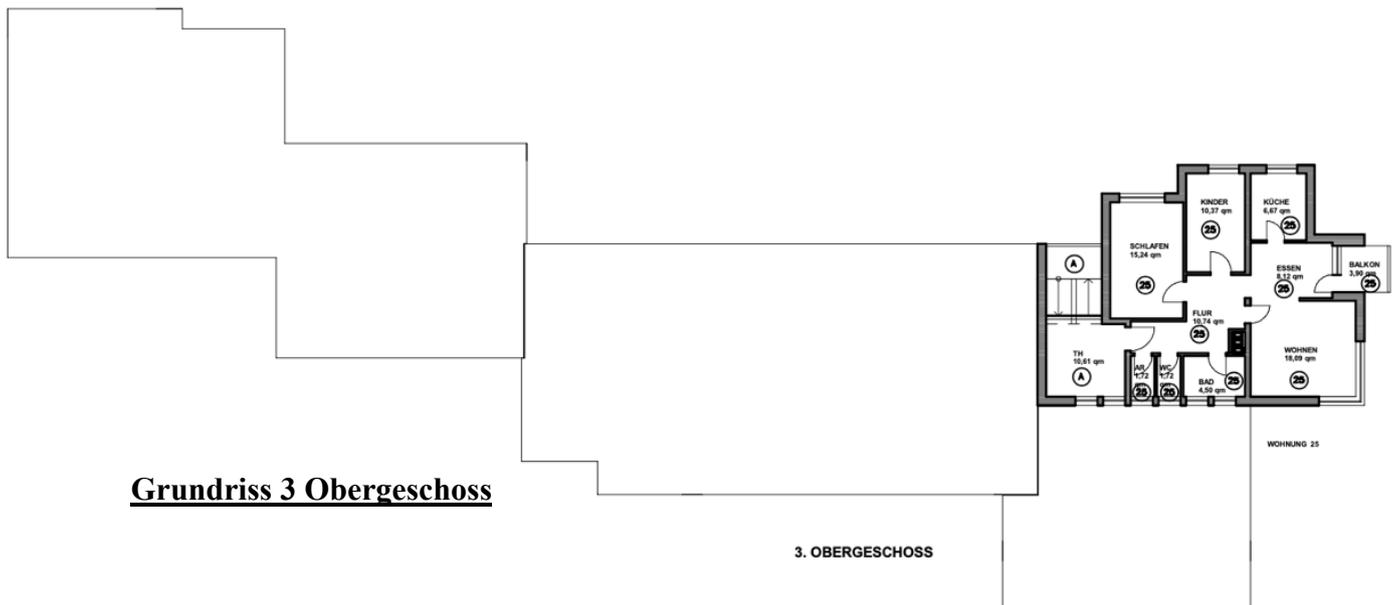
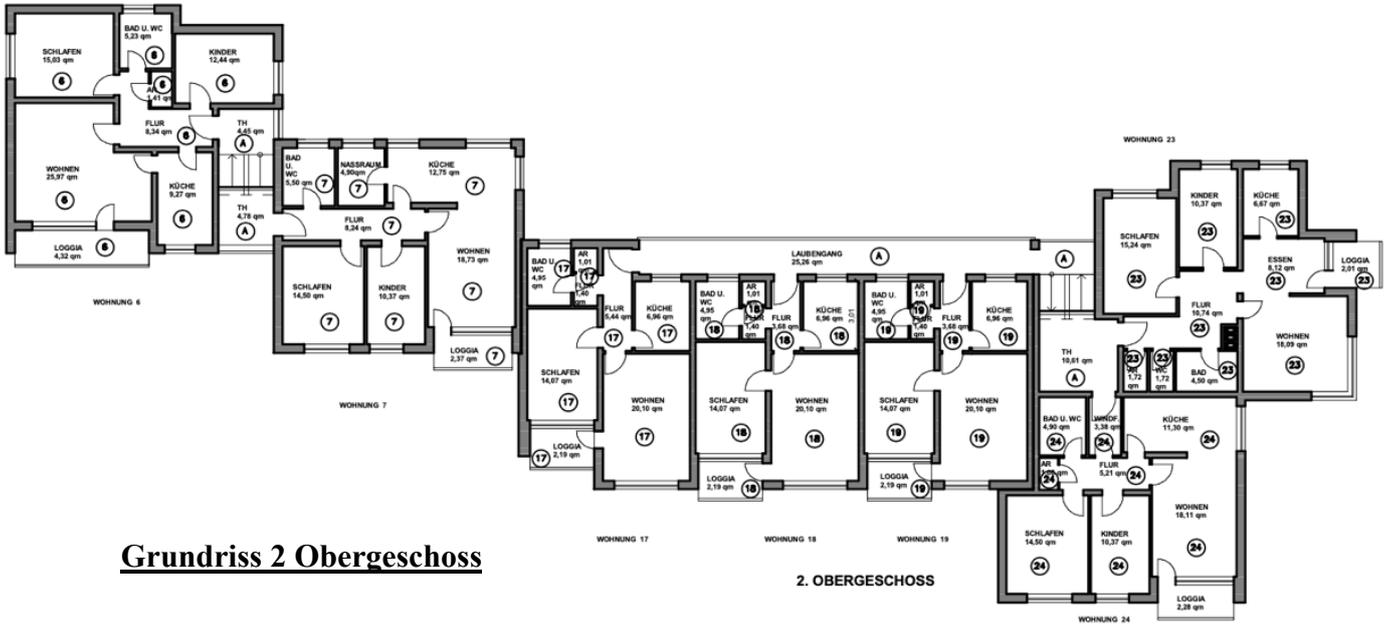


**Grundriss Erdgeschoss**

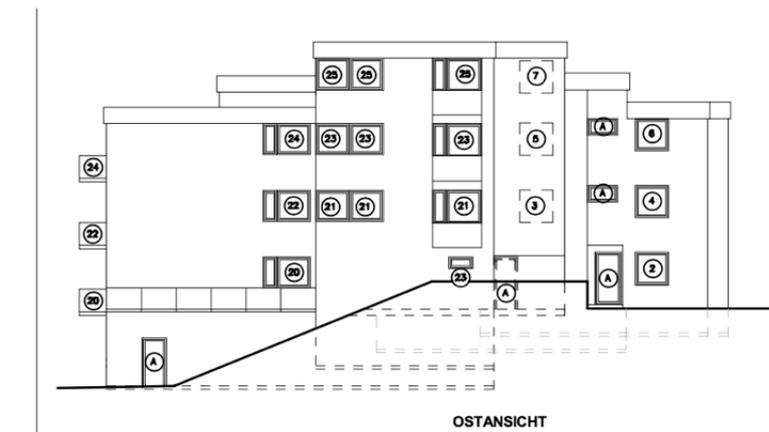
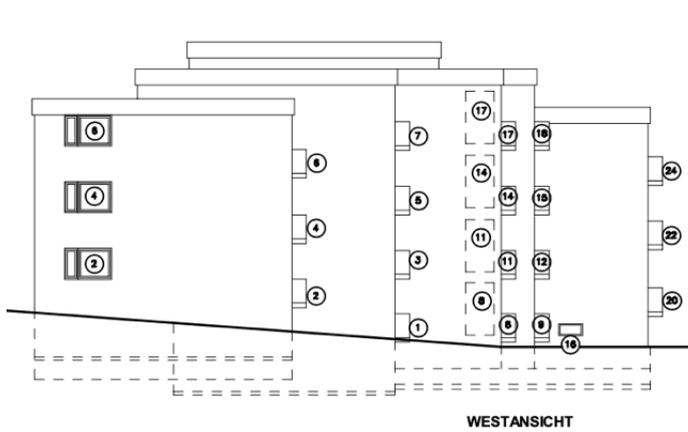
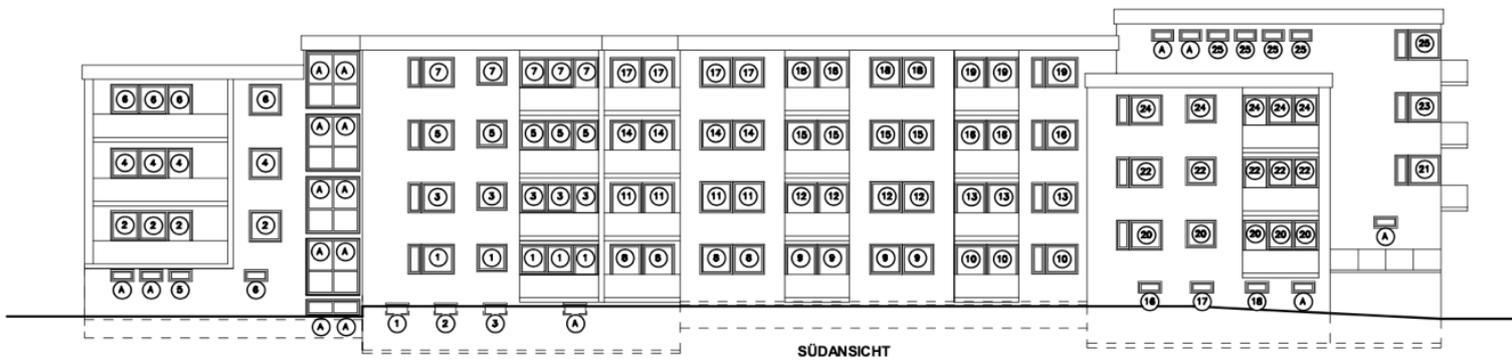
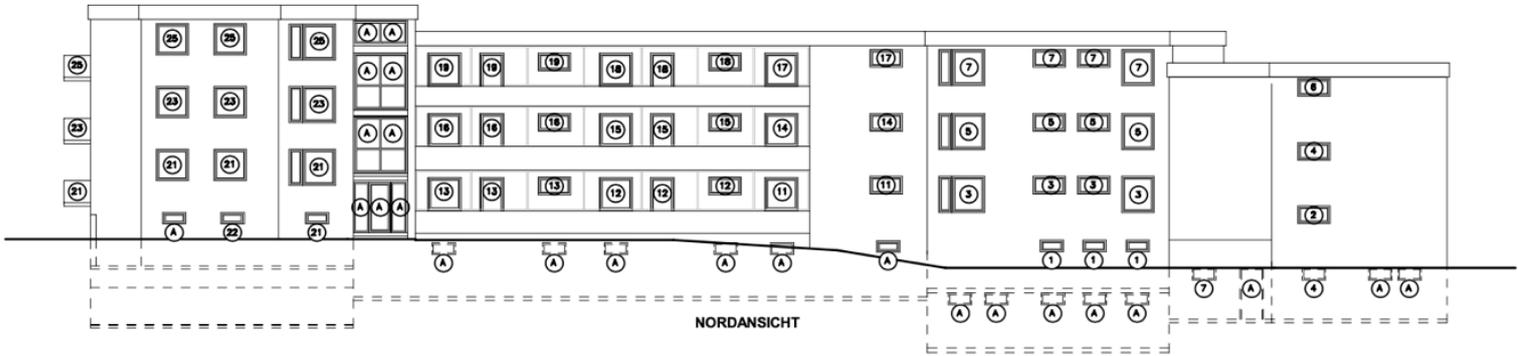


**Grundriss 1 Obergeschoss**

# Grundrisse



# Haus Seitenansichten



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus 25 Wohneinheiten
<b>Adresse</b>	Karl-Krösche Straße 6+8 in 31061 Alfeld (Leine)
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Alfeld / Hildesheim

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis gesamt:</b>	Siehe Liste oben
<b>Provision</b>	Provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung, geplant ab 30.10.2024
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Leerstand im Sanierungsprozess bis Oktober 2024
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 1630,8 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1 / 2 / 3 Zimmer Wohnungen
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	-
<b>Anzahl Badezimmer</b>	25
<b>Anzahl separater WCs</b>	-
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	25
<b>Anzahl Kellerräume</b>	25
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	25

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1968
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,35 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	5 (2 unterirdisch)
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	25
<b>Keller</b>	Ja, Vollkeller
<b>Anzahl Stellplätze</b>	26 Außenstellplätze
<b>Elektroinstallation</b>	NEU 3-adrig, zuletzt erneuert im Jahr 2024 erneuert
<b>FI-Schalter</b>	Vorhanden

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2023
<b>Befeuerung</b>	Pelletheizung (erneuerbare Energie)
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper/ Teil Fußbodenheizung im UG

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Balkon</b>	<b>25 verschiedene Größen</b>
<b>Fahrradkeller</b>	Gemeinnützige Räume im Keller
<b>KFZ-Stellplätze</b>	<b>4.500 € / Stellplatz (9 Plätze zur Verfügung)</b>

## Internet & Fernsehen

<b>Internetanbieter</b>	<b>Telekom Glasfaser + Vodafone Anschluss</b>
<b>Fernsehanschluss</b>	Kabel/ Satellit oder Internet

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	36/89
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	Aufgeteilt in 25 neue Grundbuch Nr.

## Letzte Modernisierungen

<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
<b>Energetische Sanierung KfW 55</b>	<b>2023-2024</b>
Neues Flachdach (gedämmt)	2023
Fassade mit 200mm Dämmung	2023
Elektrik komplett neu	2023-2024
Fenster 3-Fach Verglasung	2023
Heizungsleitungen	2023
Abflussleitungen	2023
Wasserleitungen	2023
Neue Pelletheizung inkl. Bunker	2023-2024
Alle Bäder inkl. Fliesen	2024
Alle Türen	2024
Außenanlage	2024
KFZ-Stellplätze	2024
Spülung der unterirdischen Abwassersystemen	2023



## Grundriss der 2 Zimmer Wohnung



## Grundriss der 3 Zimmer Wohnung



## Haus Ansicht

**Verpassen Sie nicht die herausragende Gelegenheit!**  
Wir bieten Ihnen unverbindliche Unterstützung in allen Belangen rund um den Kaufprozess, Finanzierung und Vermietung.



## Kontakt

---



<b>Ansprechpartner</b>	<b>Sergej Greilich</b>
<b>E-Mail-Adresse</b>	<a href="mailto:info@greilich-immo.de">info@greilich-immo.de</a>
<b>Telefonnummer</b>	(+49) 157 78954107
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 9-18 Uhr Samstag 10-15.00 Uhr
<b>Besichtigungstermin</b>	Terminabsprache wird gebeten.
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.



Gottlieb-Daimler-Straße 5.  
D-78467 Konstanz

Mobil: (+49) 157 78954107  
E-Mail: [info@greilich-immo.de](mailto:info@greilich-immo.de)  
Internet: [www.greilich-immo.de](http://www.greilich-immo.de)

---