

Exposé

Wohnung in Bad Harzburg

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf Bad Harzburg,
überdachte Loggia, Sauna & Süd-Balkon**



Objekt-Nr. OM-253931

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Ali Karaca
Telefon: 0157 74489669

Sonnenweg 16
38667 Bad Harzburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	2.800 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	360 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Interessentinnen und Interessenten,

wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen und ruhigen Zuhause sind und Wert auf einen verlässlichen, persönlichen und unkomplizierten Kontakt zum Eigentümer legen, freue ich mich über Ihr Interesse an dieser besonderen Wohnung in begehrter Lage.

Als Eigentümer, der nicht selbst im Haus wohnt, ist mir ein respektvolles, angenehmes Mietverhältnis und eine sorgfältige Betreuung der Immobilie besonders wichtig.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich und vereinbare mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und das persönliche Kennenlernen.

Dr. Ali Karaca

Willkommen im Sonnenweg

Herzlich willkommen im Sonnenweg – auf der sonnigen Südseite des Bad Harzburger Butterbergs mit einem beeindruckenden Weitblick über die Stadt.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1961 wurde im Jahr 2014 umfassend kernsanier. In diesem Zuge wurden sämtliche ursprünglichen Leitungen, Installationen und elektrischen Anlagen vollständig entfernt und durch zeitgemäße Technik ersetzt. Seit der Sanierung wird das Haus kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wurde großer Wert auf Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort gelegt – so, wie wir selbst gerne wohnen würden. Entsprechend erwartet Sie eine durchdacht geplante Wohnung mit vielen Details, die Komfort, Ruhe und eine hochwertige Wohnatmosphäre miteinander verbinden.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Buderus-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasser in jeder Wohnung, somit steuern sie Ihren Verbrauch und die Heizzeiten eigenständig.
- TV-Empfang über Haus-SAT-Anlage
- Dreifach verglaste Fenster in allen Räumen
- Echtholz-Parkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Einbauküche
- Glatt verspachtelte Wände
- Geräuschmindernde Wohnungseingangstür
- Eigene Garage mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung im Mietpreis enthalten
- Die Gartenpflege sowie der regelmäßige Baum- und Strauchschnitt wird durch einen Dienstleister besorgt, die Kosten hierfür sind bereits in den Nebenkosten enthalten

BADEZIMMER

- Fußboden-Zusatzheizung in den Barfußzonen
- Kaldewei-Badewanne (175 cm)
- Walk-In-Dusche mit Echtglastür und hochwertiger Armatur
- Regelbare Dampfbad-Funktion in Walk-in-Dusche – Wellness zu Hause
- Stilvolle Badmöbel in Anthrazit
- Großformatige, zeitlose Boden- und Wandfliesen

GÄSTE-WC

- Ein separates Gäste-WC rundet die hochwertige Ausstattung ab.

HAUPTWOHNBEREICH/WOHNZIMMER

- Zugang zum Südbalkon und auf die große überdachte Loggia (Südwest)

- Elektrisch ausfahrbare Vollkassetten-Markisen mit Sturmwächter

- Boden tiefe Fensteranlage mit doppelflügeliger Tür

- Kaminofen mit Glas-Bodenscheibe

- Wandmittig vorbereiteter Anschluss für Flat-Screen

- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Loft-Charakter

- Großzügige Stellfläche für Schrank oder Sideboard

- Integrierter Abstellraum auf dem Südbalkon (z. B. für Möbel oder Kaminholz)

KÜCHE/WOHNKÜCHE

- Nobilia-Einbauküche

- Weiße, glatte Fronten

- Elegante Edelstahlgriffe

- Integrierter Geschirrspüler

- Edelstahl-Kühl-Gefrierkombination

- Design-Dunstabzugshaube (easy-clean)

- Ceran-Kochfeld

- Soft-Touch-Auszüge

- Großzügige Arbeits- und Abstellflächen

SCHLAFZIMMER

- Fenster in Ost- und Südausrichtung

- Elektrische Außenjalouisen zur vollständigen Verdunkelung

- Platz für einen großen Kleiderschrank

- Vorinstallierter TV-Wandanschluss für Flat-Screen

GÄSTE/ARBEITS/KINDERZIMMER

- Ost-Ausrichtung

- Elektrische Jalousie mit Verdunklungsfunktion

- Ideal als Arbeitszimmer, Ankleide oder Kinderzimmer nutzbar

Ausstattung

Ich bitte Sie freundlich, über das Kontaktformular mit mir in Verbindung zu treten und einige kurze Angaben zu Ihrer Person, zur Anzahl der einziehenden Personen sowie zu Ihrem Beschäftigungsverhältnis zu machen.

Gerne rufe ich Sie anschließend zurück, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte geben Sie hierzu an, zu welchen Zeiten Sie telefonisch gut erreichbar sind.

Die Wohnung wird direkt von mir als Eigentümer vermietet. Ihre Angaben behandle ich selbstverständlich vertraulich und diskret.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

MAKROLAGE | DISTANZEN AUTOFAHRT

- + Wernigerode 20 Min.
- + Goslar 15 Min.
- + Braunschweig 30 Min.
- + Berlin 2 Std. 45 Min
- + Hannover 1 Std.
- + Dortmund 3 Std.
- + Hamburg 2 Std. 45 Min.

MIKROLAGE | DISTANZEN ZU FUß

- + Bäckerei 7 Min.
- + Bushaltestelle 7 Min.
- + Metzgerei 10 Min.
- + Getränkemarkt 10 Min.
- + Lotto-Toto 10 Min.
- + Krankenhaus 10 Min.
- + Orthopäde-Internet-Neurologe (Ärztehaus) 5 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	175,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ausblick Südbalkon

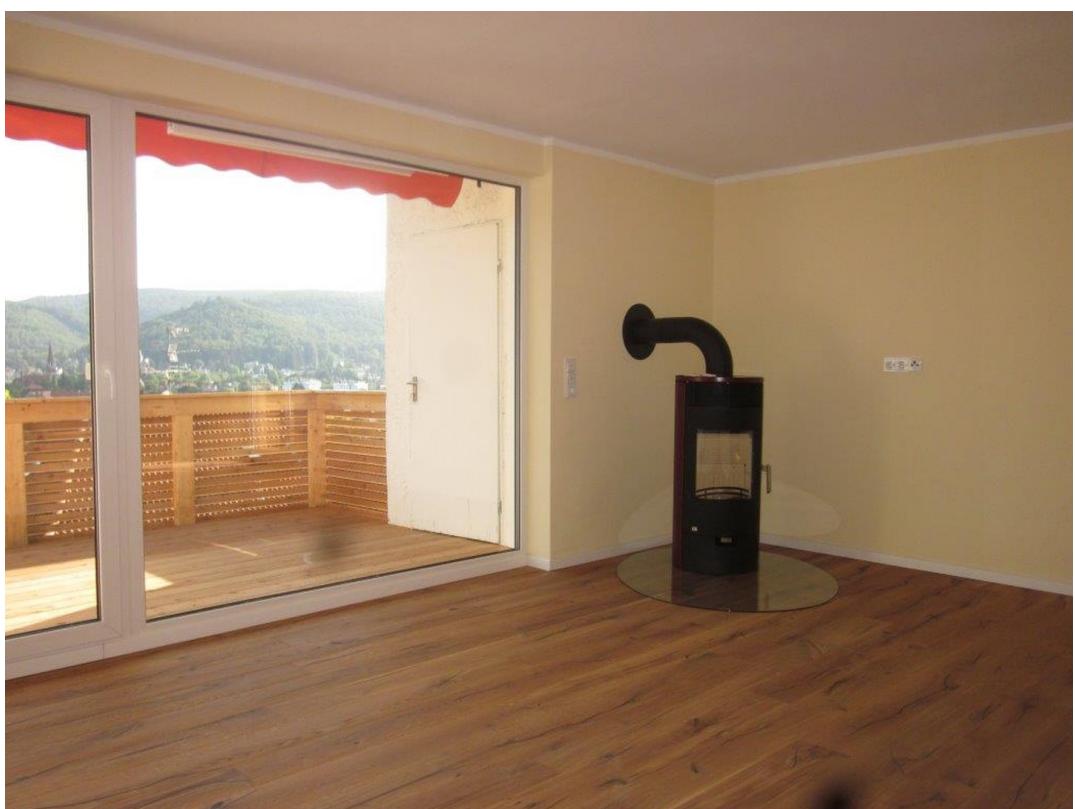


Weitblick - uneinsehbar

Exposé - Galerie



Grundriss illustriert



Wohnzimmer | Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer | Blick Balkon 2



Wohnzimmer Küche | Essplatz

Exposé - Galerie



Blick Küche zum Zweitbalkon



Ansicht Haus & Garagen

Exposé - Galerie



Blick Küche Essplatz

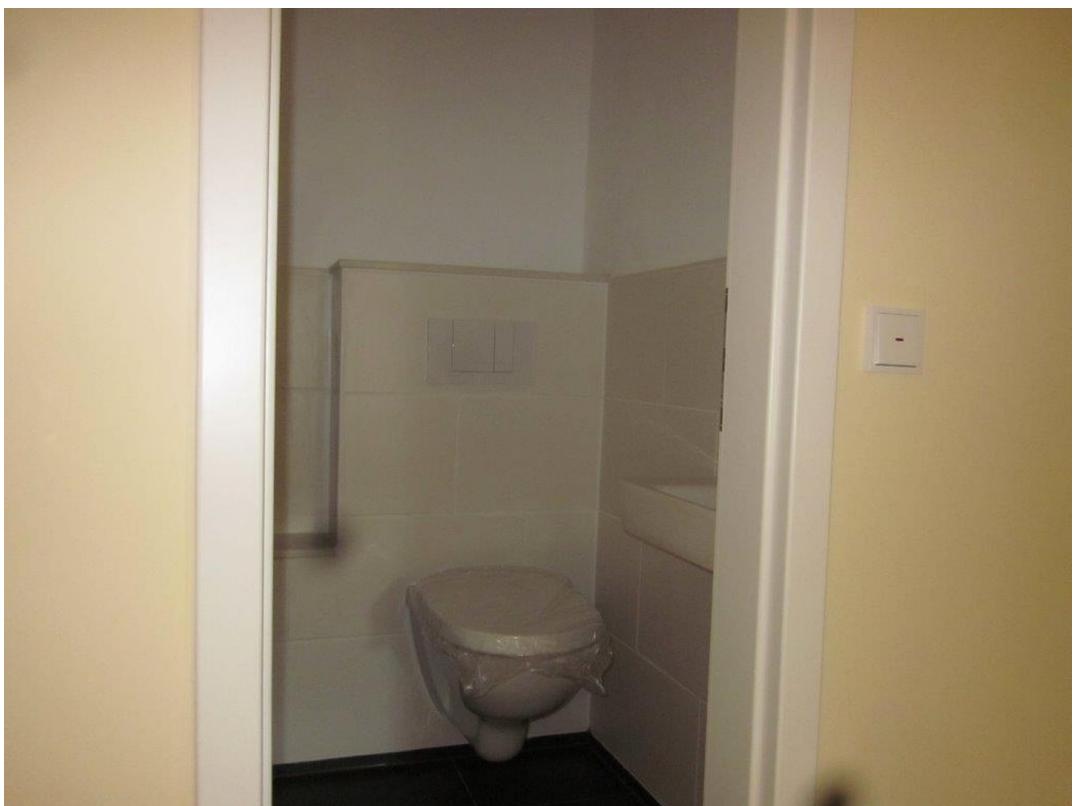


Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur Richtung Schlafzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad m. Wanne/Dusche/Dampfsauna



Detail Bad | Wanne

Exposé - Galerie



Einbaumöbel Bad



Gäste | Kind | Arbeiten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Südausrichtung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick auf Zweitbalkon überd.



Blick WoZi auf Südbalkon

Exposé - Galerie



Walk-in Dusche mit Dampf

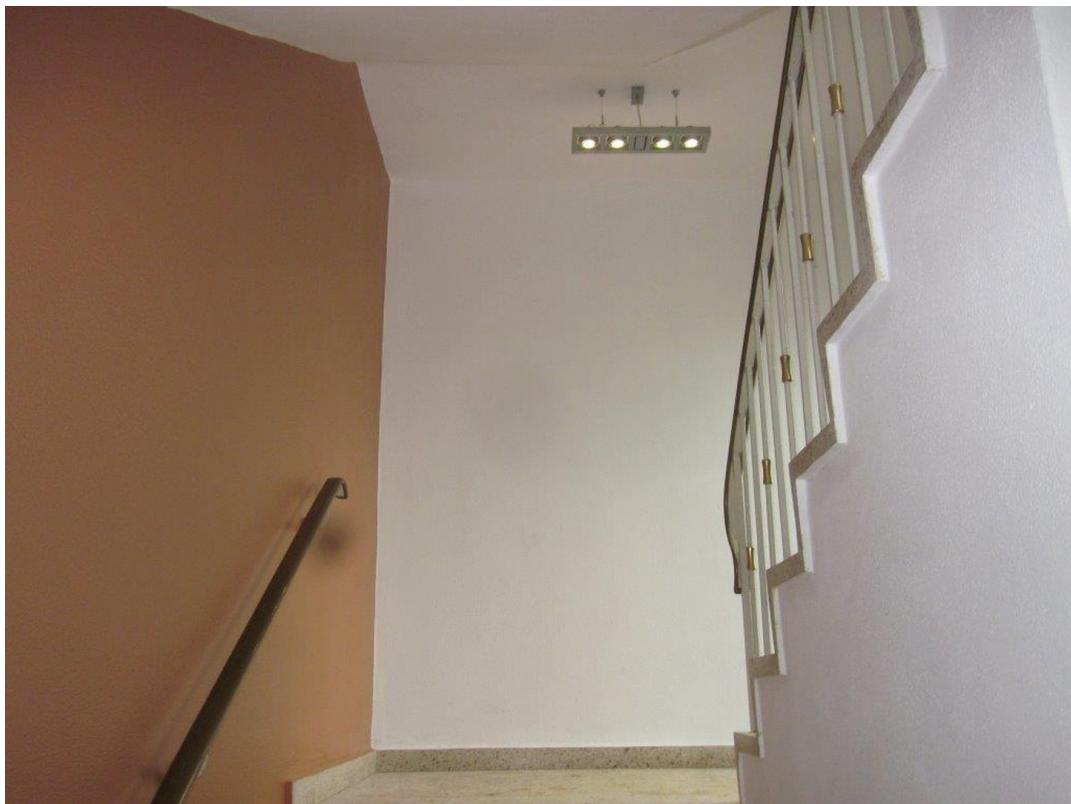


Handtuchheizkörper

Exposé - Galerie



Echtholz Parket Eiche geölt



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zuwegung zum Hauseingang



Zuwegung Hauseingang2

Exposé - Galerie

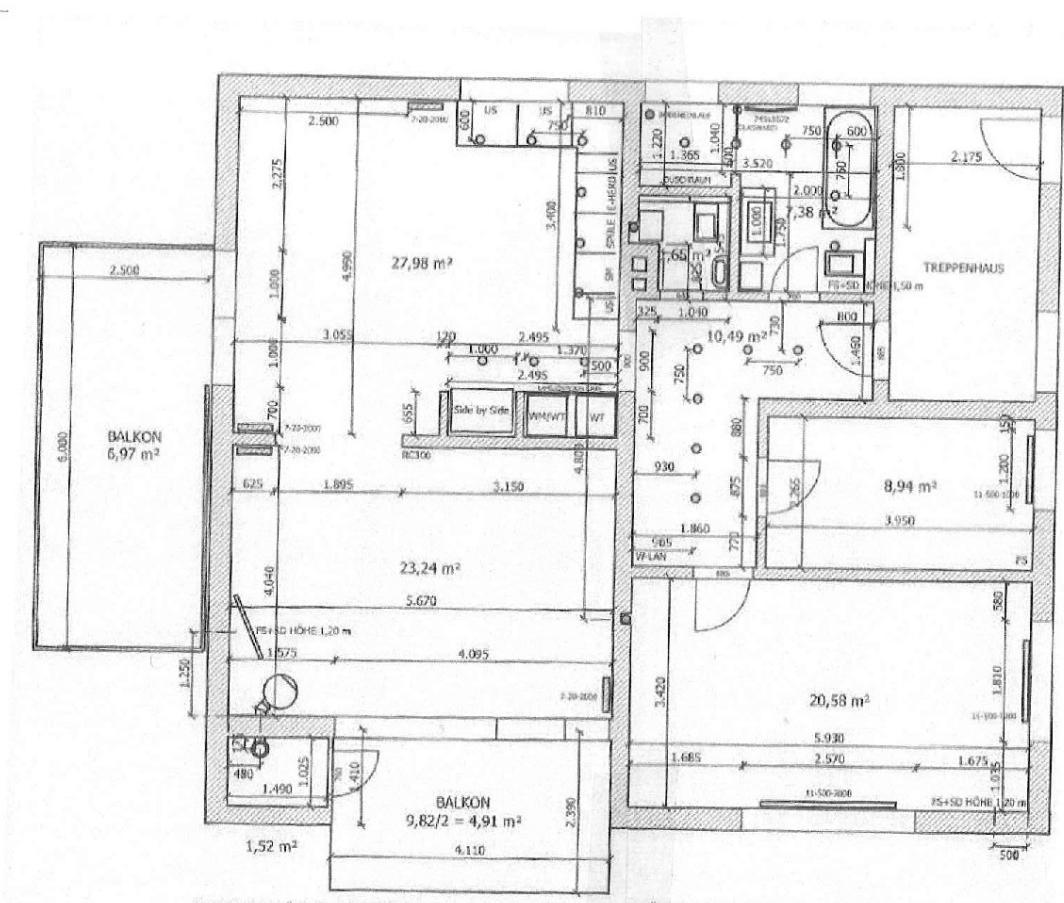


Weitblick 2



SüdW-Loggia

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

