

Exposé

Wohnung in Misburg

3 Zimmer Wohnung Baujahr 2022 mit kleinem Garten



Objekt-Nr. OM-260439

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

30629 Misburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	461 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche befindet sich in einem exklusiven Fünf-Familien-Haus aus dem Baujahr 2022 im gefragten Wohngebiet 30629 Miesburg.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger profitieren hier von einer zukunftssicheren Investition in begehrter Lage.

Großzügige, bodentiefe Fenster in allen Räumen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Ausstattung mit komfortablen Bodenfliesen sowie einer Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sorgt für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Rollläden unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Das Raumangebot umfasst:

- ein großzügiges Wohn- und Esszimmer
- zwei weitere Schlafzimmer
- ein zusätzliches halbes Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer)
- ein modernes Badezimmer mit altersgerechter Badewanne
- ein separates Gäste-WC
- ein zweites Bad

Ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Technikraum mit eigenem Heizungsähler ergänzt das funktionale Raumkonzept.

Ausstattung

- Baujahr 2022
- Erdgeschoss mit bequemem Zugang
- Fahrstuhl im Haus
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenfliesen
- 2 Badezimmer + Gäste-WC
- Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- Allgemeiner Fahrradkeller
- Extra Technikraum

Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum beliebten Meiersgarten, einem ruhigen und grünen Wohnviertel in Miesburg.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Bäckereien sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnanbindung gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zur Medizinischen Hochschule.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet die Nähe zum Wald ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder den Besuch des nahegelegenen Waldbads.

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und somit auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Lichtdurchflutetes Wohnen

kleiner Garten in L Form

Fahrstuhl

Altersgerechte Wohnung

Privatsphäre auch bei Besuch und Gästen

Bodentiefe Fenster

Nur 5 Parteien

Elektrische Aussenjalousien

Fussbodenheizung mit Gas Wasser Wärmepumpe

Parken vor dem Haus immer möglich

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Sie befinden sich Stadtnah und zu Fuss in 3 Minuten am Meyers Garten in Misburg. Alle Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Waldspaziergänge mit dem Hund oder zu zweit sind ebenfalls und großzügig vorhanden und in der Nähe. Die MHH ist schnell erreichbar sowie die Autobahn und die Schnellstrassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	30,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick vom Wz ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche offen



Hauptbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Schlafen / Kinderzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafen mit Ankleide



Hauptbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Hauptbad Doppelwaschbecken



Blick Kelleraufgang

Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Blick vom Esszimmer ins Wohnzi

Exposé - Grundrisse

