

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Alfeld

**Wieder verfügbar: Große 3-Zimmerwohnung mit traumhaftem Ausblick in Alfelder Bestlage**



Objekt-Nr. **OM-314713**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Osianderweg 1  
31061 Alfeld  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	185 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	185 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte und 122 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus (alle Wohneinheiten verfügen über einen separaten Hauseingang) in absoluter Bestlage von Alfeld (Leine). Die Wohnung besteht aus 3 hellen Zimmern, darunter das fast 40 m<sup>2</sup> zählende und mit hochwertigem Eichenholzparkettfußboden ausgestattete Wohnzimmer. Die 4,60 m breiten Panoramafenster wurden 2023 erneuert und mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten aufgrund der Hanglage des Grundstücks einen spektakulären Blick über die Stadt Alfeld. Das Highlight der Wohnung ist daher zweifelsfrei die Terrasse, die von allen Zimmern aus zu betreten ist und ebenfalls einen traumhaften Blick in die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet. Von der Terrasse aus gelangen Sie über eine Treppe in den ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Garten, den sie gemeinsame mit den anderen Hausbewohnern nutzen können. Zu der Wohnung gehören außerdem ein weiß gefliestes Wannenbad mit separater Dusche, eine Küche, sowie ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer Hauswirtschafts- und ein ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum. Die Wohnung bietet somit ein Platzangebot, welches dem eines Einfamilienhauses in nichts nachsteht (insg. über 160 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche). Auf Wunsch kann zudem ein Stellplatz in der Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb für zzgl. EUR 50,00 monatlich angemietet werden. Das Haus stammt aus dem Jahre 1969 und wurde seit 2016 umfangreich modernisiert. U.a. wurde im Jahr 2020 eine neue Gas-Heizung eingebaut und viele der alten Holzfenster durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Sofern dies für Sie interessant klingt, zögern Sie nicht und machen Sie sich am besten selbst ein Bild von dieser schönen Wohnung. Schreiben Sie mir dazu einfach eine Nachricht und ich melde mich umgehend bei Ihnen.

## Ausstattung

- Frisch renoviert
- Exklusive Wohnlage in Alfeld (Leine)
- Nette Hausgemeinschaft (insgesamt nur 3 Parteien)
- Wannenbad mit Fenster und separater Dusche
- Große überdachte Terrasse mit Ausblick
- Neue Panoramafenster 4,60m breit aus Kunststoff mit elektrischen Rollläden
- Wohnzimmer mit Echtholzparkettfußboden
- Garten
- Garagenstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Das Haus liegt in exklusiver Wohnlage von Alfeld (Leine). Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Hausärzte, Primärschulen, Zugang zum öffentlichen Verkehr sowie der Marktplatz Alfeld sind fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig können Sie in nur wenigen Schritten die Natur des Leineberglandes genießen, dessen Wanderwege durch bewaldete Höhen quasi direkt an der Grundstücksgrenze beginnen. Zu beachten ist die Hanglage des Grundstücks, insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität (Zugang zur Wohnung nicht barrierefrei).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Panoramafenster



Panoramafenster mit Rollläden

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Durchgang zum WZ

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit separater Dusche



Garderobe mit Einbauschränk



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse mit Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

