

Exposé

Einfamilienhaus in Holle

Gepflegtes Haus in ruhiger Lage - Vermietung



Objekt-Nr. OM-332292

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Falk Kühl

31188 Holle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	635,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	169,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	81,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt verfügt über zwei Etagen welche sich im Erdgeschoss, sowie im Souterrain befinden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der großzügig angelegten Wohnstube mit angrenzendem Kaminzimmer zwei weitere Zimmer, die Einbauküche, ein Vollbad sowie ein Gäste-WC. Anschließend an die Wohnstube befindet sich ein Wintergarten mit direktem Ausgang zur Außenterrasse.

Über das Schlafzimmer zu erreichende ist das Vollbad, welches 2022 vollständig saniert wurde. Angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich ein weiterer Wintergarten, der zu einer gemütlichen Schlafzimmeratmosphäre beiträgt oder auch als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Die Einbauküche sowie das Gäste-WC wurden im Jahr 2019 neu eingebaut und befinden sich in einem neuwertigen Zustand.

Das verbleibende Zimmer wurde bislang als zweites Schlafzimmer genutzt, bietet sich durch die großen Fensterflächen, die sich über die gesamte Länge des Raums erstreckt, aber auch hervorragend für ein Arbeitszimmer an.

Das Stockwerk wird großflächig über eine Fußbodenheizung beheizt und verfügt zusätzlich über einen offenen Kamin, der die wohlige Atmosphäre unterstreicht.

Im Keller befinden sich ein Wohnraum, ein FLur, ein WC mit Bad, eine Werkstatt, ein Technikraum, in dem sich auch die Gastherme befindet, sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine. Direkt daneben befindet sich noch ein Lager um beispielsweise Wäsche zu trocknen.

Der letzte Raum könnte ebenfalls als Lager, Wellnessraum oder Sauna benutzt werden.

An der anderen Seite des Kellers befindet sich die kleine Einliegerwohnung.

Diese bietet sich auch als Büroeinheit mit eigener Zugangstür oder als Zweigenerationenwohnung an.

Eine Untervermietung dieser Räumlichkeiten ist ebenfalls möglich.

Weitere Objektangaben:

Das Objekt wird durch eine Garage mit zwei davor befindlichen PKW-Stellplatz vervollständigt.

Die Fußböden sind mit Kork, Vinyl, Teppich und Fliesen ausgelegt.

Sämtliche Räumlichkeiten wurden in den Jahren 2019 und 2022 vollständig renoviert. Zur energetischen Verbesserung wurde der Wechsel der Fenster (Dreifachverglasung) sowie die Dachsanierung entsprechend der Energieverordnung vorgenommen. Die Maßnahmen wurden in den Monaten Oktober und November 2022 umgesetzt.

Ausstattung

Die Einbauküche wird zur Nutzung überlassen, ist jedoch nicht Teil der Mietsache. Gegenstände, die während der Mietdauer kaputt gehen, sind durch den Mieter auf dessen Kosten zu ersetzen und gehen in das Eigentum des Mieters über.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse zur Miete ist nötig:

- eine Schufaauskunft/Selbstauskunft
- Gehaltsnachweis (falls nicht mit in der Selbstauskunft vorhanden)
- Vormieterbescheinigung

Sollten Sie Interesse haben, wenden sie sich bitte direkt an mich Herrn Falk Kühl.

Tel: 017625177710

Email: kuehlfalk@gmail.com

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage in Holle.

Die Verkehrsanbindung ist außerordentlich günstig. Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind gut erreichbar. In ca. fünf Autominuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt der A7 Richtung Hamburg/Hannover bzw. Göttingen/Kassel.

Holle liegt zwischen den Höhenzügen Vorholz im Norden, Lichtenberge (Nordwestteil des Salzgitter-Höhenzugs) im Osten und Hainberg im Südosten. Die Flusstäler der Innerste und Nette und die Waldgebiete der vorgenannten Höhenzüge bestimmen das landschaftliche Bild der Gemeinde Holle, die sich als eine Art grüne Lunge unweit der Großräume Hannover/Hildesheim und Braunschweig/Salzgitter befindet.

Erholungsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Harz, der sich sowohl mit seinen Wander- und Skigebieten, als auch mit seinen Burgen und Bergwerken hervorragend als Ausflugsziel anbietet.

Weiterhin laden wunderschöne Altstädte wie z.B. in Goslar, Bad Harzburg und Quedlinburg zur Besichtigung und zu gemütlichen Shoppingtouren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht_Souterrain



Terrasse



Einbauküche_Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnstube_Blick Wintergarten



Wohnstube_Blick Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Kaminzimmer_mit_Kamin



Wintergarten_Wohnstube



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten_Schlafzimmer



Gäste-WC_Erdgeschoss



Schlafzimmer 1_Souterrain

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2_Souterrain



Vorratsraum 1_Souterrain

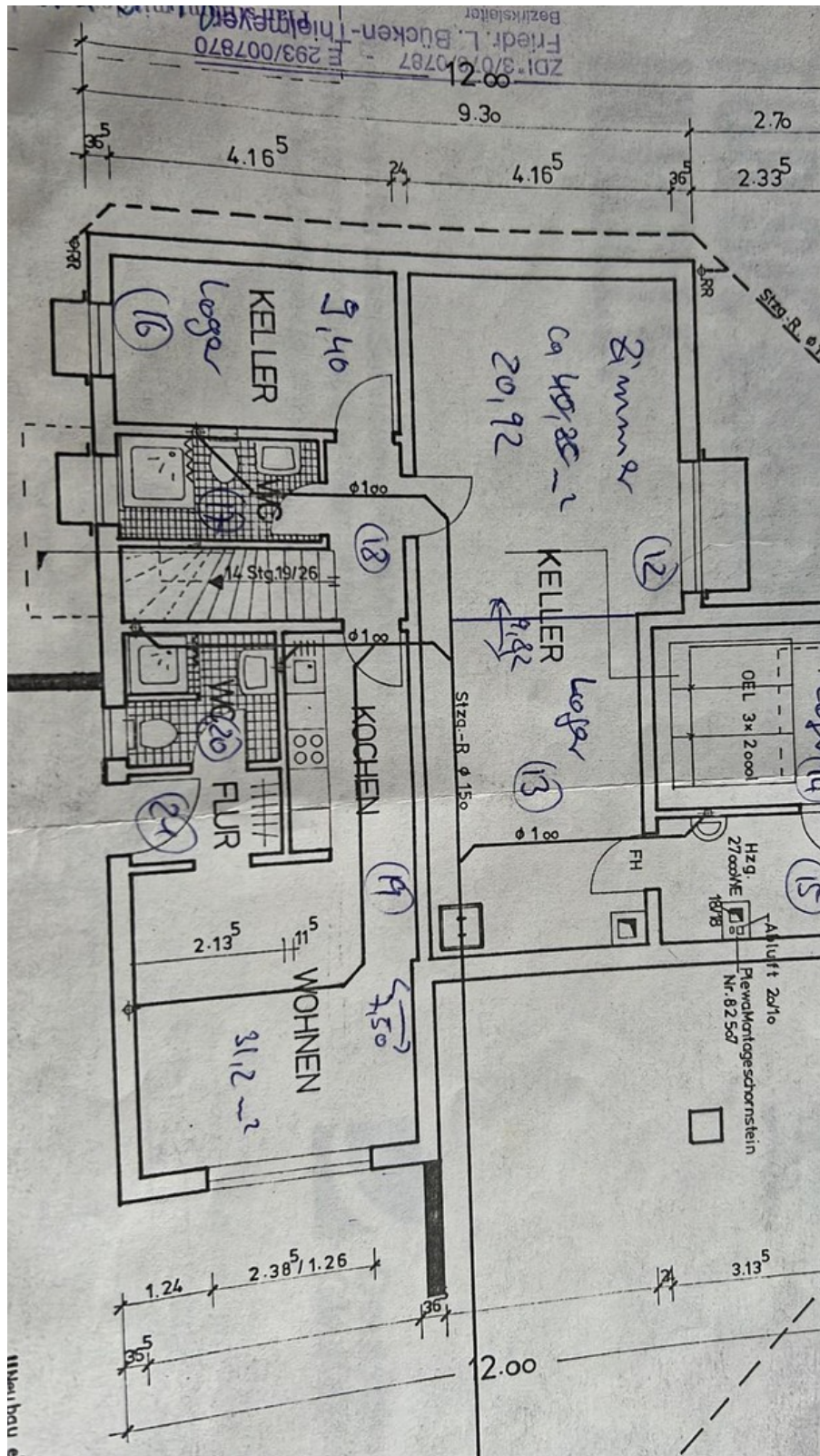
Exposé - Galerie



Kamin_Kaminzimmer

[illegible]

Exposé - Grundrisse



[illegible]