

# Exposé

## Wohnung in Bad Harzburg

**3 Zimmer Wohnung teilmöbliert u. frisch renoviert (EBK, Badewanne, Keller, Tageslichtbad usw.)**



Objekt-Nr. OM-378227

### Wohnung

Vermietung: **699 € + NK**

Ansprechpartner:  
L. L.

Ilsenburger Straße 20  
38667 Bad Harzburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.400 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen mit vielen exklusiven Details.

Diese 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und begehrter Lage von Bad Harzburg begeistert durch eine harmonische lichtdurchflutete Raumaufteilung.

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist insg. ein gut geschnittenes Raumwunder auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus eigenem Kellerraum.

Vollständige u. gehobene Renovierung der gesamten Wohnung. Teilmöblierung durch eine neue hochwertige Einbauküche der Firma Menke (Produktion in Deutschland) samt neuer, hochwertiger und dadurch energiesparender Elektrogeräte. Weiterhin betrifft die Teilmöblierung auch: neue Deckenlampen sowie neue Schalter und Steckdosen in jedem Raum, diverse Spiegel, einen Fernsehr, diverse Regale, Badezimmerspiegelschrank und Badmülleimer.

Schon beim Betreten des großzügig geschnittenen Flures Ihrer neuen Wohnung bekommen Sie einen guten Eindruck der stilsicher gestalteten Räumlichkeiten, die Lust auf mehr machen. Von Vorteil ist, dass jedes Zimmer der Wohnung separat vom Flur aus betreten werden kann.

Auf der linken Seite betreten Sie zunächst mögliches Kinderzimmer, das mit hübsch frisch geweißten Wänden sowie schickem neuem Laminatbodenbelag ausgestattet ist. Durch das große Fenster haben Sie einen traumhaften Blick in die umliegenden Gärten.

Davon gegenüberliegend befindet sich das edle lichtdurchflutete Tageslichtbad. Hier können Sie Dank der Badewanne mit Regendusche Ihre private Wohlfühloase gestalten. Das Fenster mit Blick ins Grüne untermauert das Wohlbefinden in diesem Raum und ermöglicht eine gute Lüftung des Raumes. Die Sanitärartikel (Toilettenkeramik, Waschbecken, Wasserhahn, Regendusche) und der Bodenbelag sind alles neu. Die Wände sind wie überall in der Wohnung frisch geweißt

Betreten wir nun wieder aus dem Bad heraus den Flur und auf der rechten Seite den nächsten Raum befinden wir uns nun im hübschen Küchenraum. Hier finden Sie die neu gekaufte und professionell aufgebaute zeitlose EBK der Dt. Firma Menke. Weiterhin sind die neuen Elektrogeräte (Gefrierschrank, Kühlschrank, Ofen + Ceranfeld) bereits fachmännisch installiert und ein Stellplatz samt Anschluss für Ihre Waschmaschine befindet sich hier. Eine praktische Einbaunische in der Wand und die diversen Küchenschränke bieten viel Stauraum für Ihr Eigentum.

Gegenüber von dem Küchenraum befindet sich das große Wohnzimmer. Dieser Raum bietet sehr viel Platz für all die typischen Wohnzimmereinrichtungsgegenstände die man gewöhnlich besitzt. Der großzügige Wohnbereich lädt zum geselligen Beisammensein ein und bietet durch die große Fenster eine helle angenehme Atmosphäre.

Das weitere/dritte Zimmer schließt sich direkt an. Hier bietet sich eine ideale Nutzung als Schlafzimmer an.

In allen Räumen wurden bereits neu gekaufte Deckenlampen installiert die für ein angenehmes Ambiente sorgen.

Zu der Wohnung gehört ein großer, eigener abschließbarer Kellerraum. Hier können Sie sehr viel Hab und Gut unterbringen.

Mit dem Auto sind sie innerhalb von 10 Minuten in der Goslarer Innenstadt und innerhalb von 30 Minuten in der Braunschweiger Innenstadt. Zu Fuß sind Sie innerhalb von 2 Minuten bei dem großen DM-Markt und innerhalb von 5 Minuten in der Bad Harzburger Innenstadt oder beim Hauptbahnhof.

Diverse öffentliche und kostenlose PKW-Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

Hinter dem Haus befindet sich ein sehr schöner, großer Garten. Hier können Sie die Natur genießen.

Dadurch, dass in dem Haus viele Eigentümer ihre Wohnungen selbst bewohnen ist es sehr gepflegt und schön ruhig.

Genießen Sie eine tolle Lebensqualität/ ein schönes Leben in dem schönen Kurort Bad Harzburg.

## **Ausstattung**

Vollständig neu renovierte Wohnung: (neuer Bodenbelag aus hochwertigem Laminat, neu weiß gestrichene Wände, neue hochwertige Einbauküche der Firma Menke (Küchen die in Deutschland produziert werden) samt diversen hochwertigen Elektrogeräten und Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinenstellplatz, neue schlichte und elegante Deckenlampen in allen Räumen, neue Sanitär im

Badezimmer (Waschbecken, Badewanne mit Regendusche, Toilettenkeramik, Spiegelschrank, Regal und Badmülleimer). Neue Schalter und Steckdosen in der ganzen Wohnung, diverse Regale, diverse Spiegel und Fernsehr.

Viele öffentliche und kostenlose PKW-Stellplätze befinden sich vor dem Haus. Der Garten zur Mitbenutzung ist sehr schön und groß. Die Gärtner halten diesen ordentlich und gepflegt. Die Hausreinigung wird von einem Fachunternehmen übernommen.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## **Sonstiges**

Erstbezug nach vollständiger Renovierung!

Ich biete Ihnen einen unbefristeten Mietvertrag an. Das bietet Ihnen maximale Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Weiterhin entstehen KEINE Maklergebühren, da ich die Wohnung privat zur Vermietung inseriert habe. Weiterhin müssen Sie aufgrund der privaten Vermietung KEINE Genossenschaftsanteile kaufen.

Kostenstruktur:

- + Nettokaltmiete für die teilmöblierte Wohnung: 699 € pro Monat
- + Nebenkostenvorauszahlung inklusive Wasser, Hausreinigung, Müll, Schornsteinfeger, Hausmeister, Grundsteuer, Gartenpflege usw.: 120 € pro Monat
- + Heizung und Strom: hierfür schließen Sie eigene Verträge ab und rechnen selbst mit den Anbietern ab. Etagenheizung vorhanden.

## **Lage**

Die hübsche Wohnung liegt zu Fuß nur 2 Minuten vom

großen DM-Markt und der Autobahnauffahrt entfernt. Zu Fuß erreicht man weiterhin innerhalb von 5 Minuten die Bad Harzburger Innenstadt mit all ihren diversen Geschäften und Arztpraxen, sowie den Bad Harzburger Hauptbahnhof. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 10 Minuten in der Goslar Innenstadt oder innerhalb von 30 Minuten in der Braunschweiger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

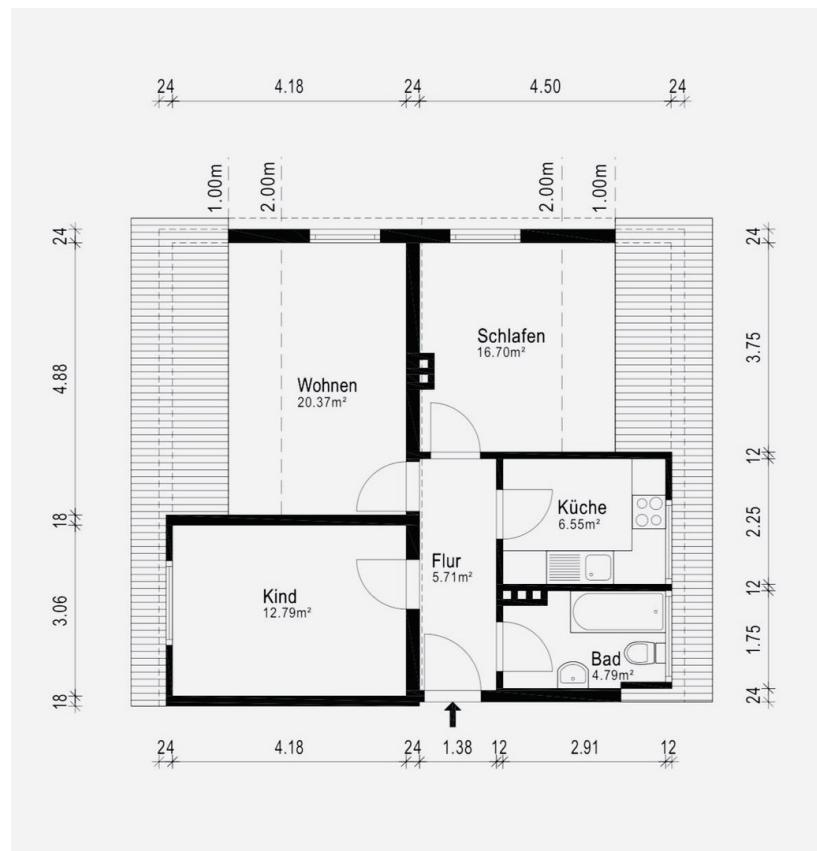
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

