

Exposé

Maisonette in Sarstedt

Erstbezug! Traumhafte Altbau-Maisonette in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-412947

Maisonette

Vermietung: **1.158 € + NK**

Ansprechpartner:
Fam. Finke

Schützenstrasse 8
31157 Sarstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.400 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	116,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	15,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	260 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Zwei Familienhaus mit jeweils getrennten Eingängen. Die gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss des Hauses und verfügt über einen eigenen Abstellraum . Hohe Decken und große Fenster geben den Räumen einen besonderen Charm und Raumgefühl. Die offene Küche ist neu und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet wie Induktionskochfeld, der Wohnraum zur Küche ist offen.

Der Dachboden ist ausgebaut und bietet mit 38Qm (nach DIN) und 59 Qm Grundfläche Platz für eine individuelle Nutzung.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und befindet sich in einem modernen, neuwertigen Zustand.

Es handelt sich um Erstbezug nach Renovierung.

Heizkosten sind kalkulatorisch angerechnet da der Energieausweis das gesamte Haus betrifft und Stromkosten werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorger abgeschlossen abgerechnet.

Ausstattung

Die neue Einbauküche ist mit Induktionsherd und allen notwendigen technischen Geräten ausgerüstet. Es ist somit teilmöbliert und somit in der Miete mit eingerechnet. Das Badezimmer ist erneuert. Es gibt einen kleinen Balkon.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die neue Küche ist im Mietpreis mit integriert ! Es ist ein abgeschlossener Garten verfügbar.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Sarstedt mit wundervollem Blick. Der Bahnhof ist in nur 7 Gehminuten erreichbar und bietet gute Anbindungen nach Hannover (in 12 Minuten bis HBF) , Hildesheim und Göttingen. Mit der Stadtbahn kommen sie ebenfalls nach Hannover oder zur Messe.

Mit dem Pkw erreichen Sie Hannover und Hildesheim ebenfalls in kurzer Zeit. Zusätzlich stehen Busverbindungen nach Hildesheim sowie eine Straßenbahnlinie nach Hannover zur Verfügung.

Sarstedt bietet ein attraktives Umfeld für den täglichen Bedarf und Freizeitaktivitäten:

Hallenbad und Naherholungsgebiete in der Nähe

Restaurants, Bäckereien, Café, Supermärkte und verschiedene Ärzte

es gibt Grundschulen, Hauptschule, Realschule und Gymnasium in der Stadt.

Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Bibliothek und ein Museum – alles fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

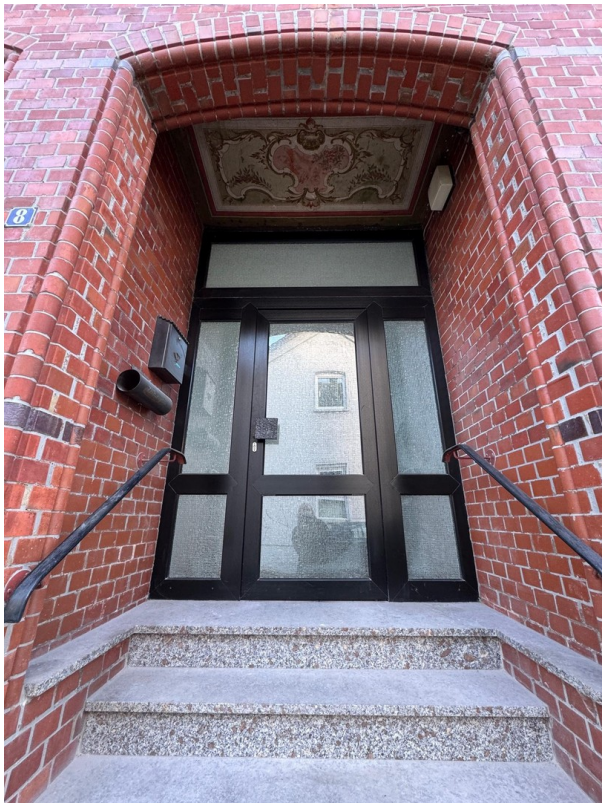


Hausansicht

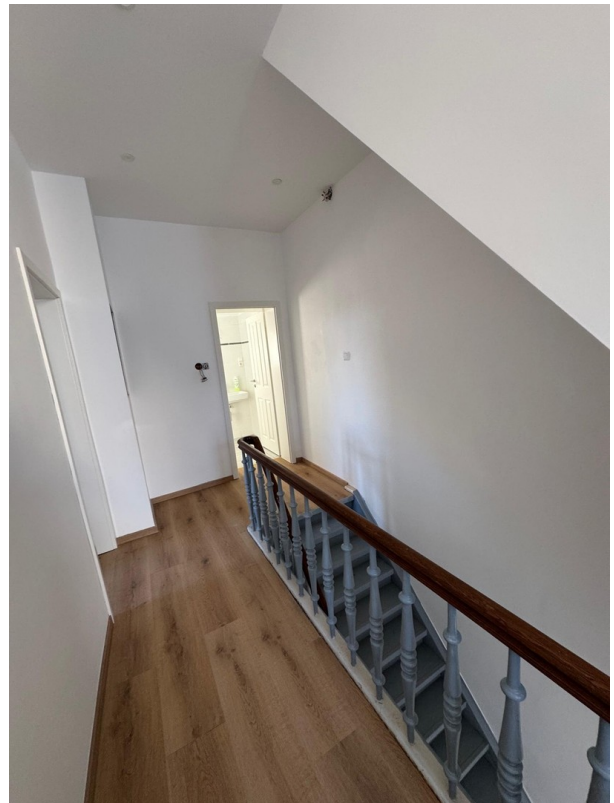
Exposé - Galerie



Garten Richtung Balkon



Eingang Wohnung



Flur oben

Exposé - Galerie



Treppe Aufgang in erste OG



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Aufgang Maisonett Dachboden

Exposé - Galerie



Zimmer 4 Dachboden



Zimmer4 Dachboden

Exposé - Galerie



Zimmer 4 Dachboden



Sicht Richtung Ahrbergen oben

Exposé - Galerie

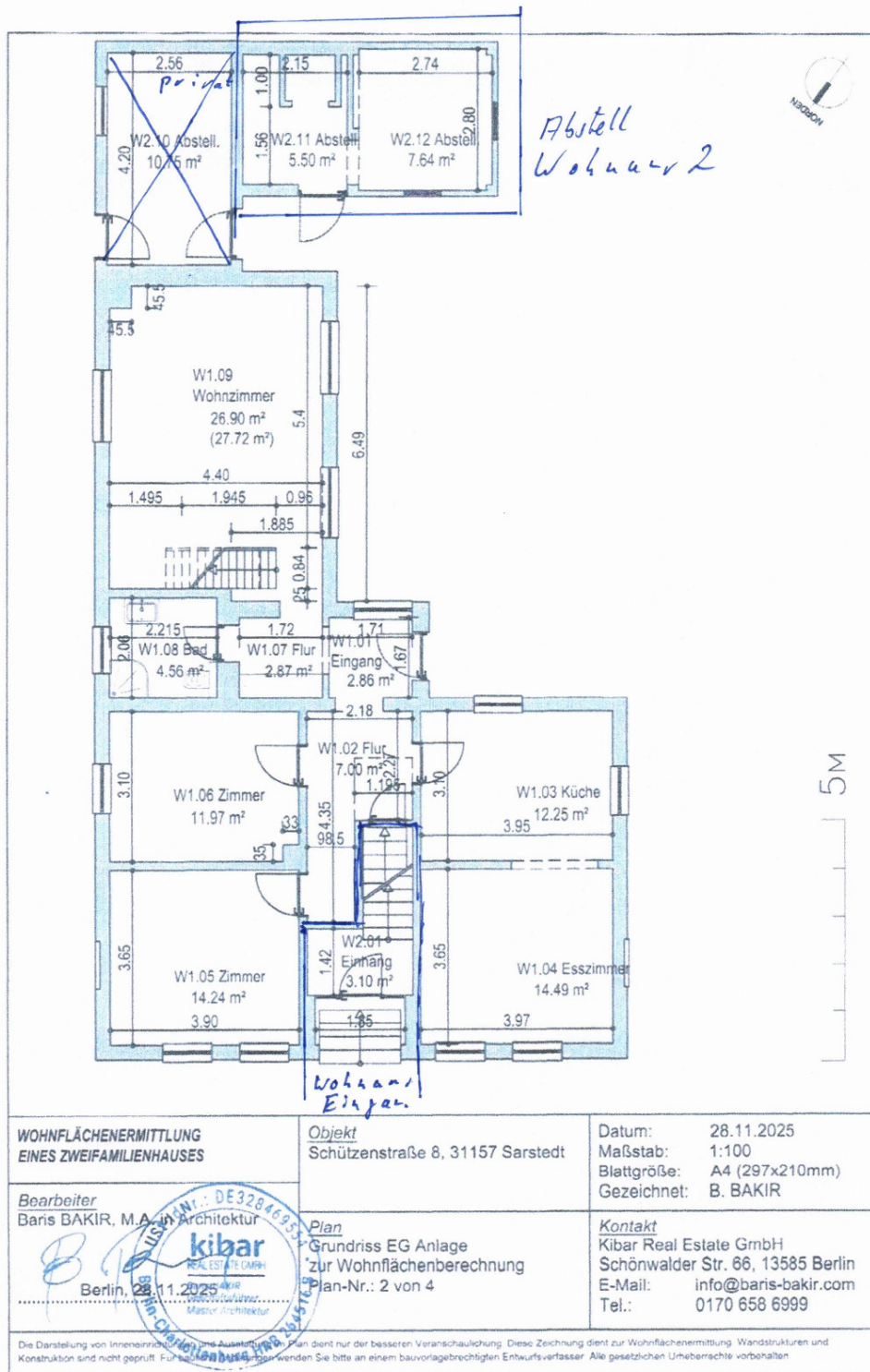


Duschbad

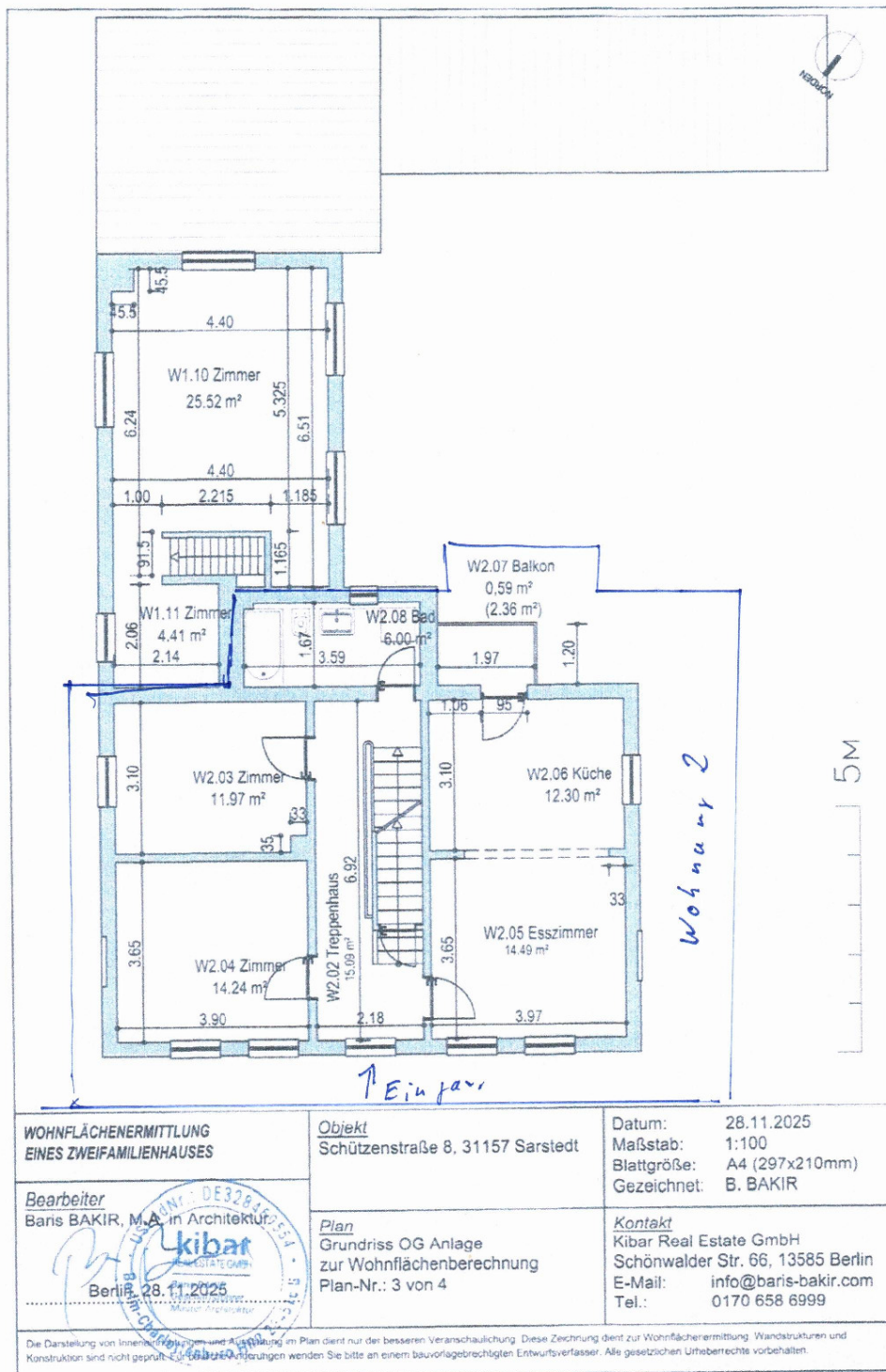


Bad Richtung Flur

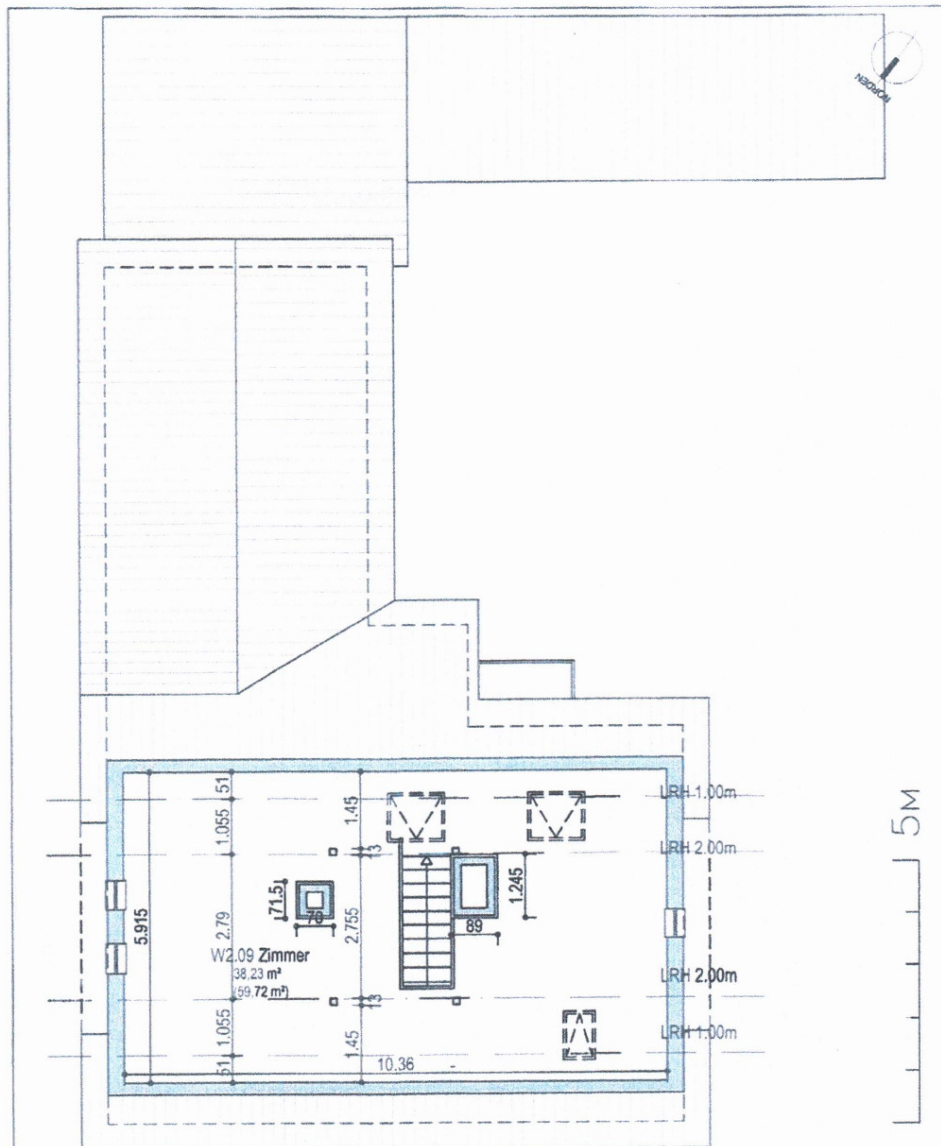
Exposé - Grundrisse



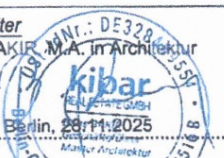
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Wohnung 2

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG EINES ZWEIFAMILIENHAUSES	Objekt Schützenstraße 8, 31157 Sarstedt	Datum: 28.11.2025 Maßstab: 1:100 Blattgröße: A4 (297x210mm) Gezeichnet: B. BAKIR
Bearbeiter Baris BAKIR, M.A. in Architektur Berlin, 28.11.2025 	Plan Grundriss DG Anlage zur Wohnflächenberechnung Plan-Nr.: 4 von 4	Kontakt Kibar Real Estate GmbH Schönwalder Str. 66, 13585 Berlin E-Mail: info@baris-bakir.com Tel.: 0170 658 6999
Die Darstellung von Maßangaben im Plan dient nur der besseren Veranschaulichung. Diese Zeichnung dient zur Wohnflächenermittlung. Wandstrukturen und Konstruktion sind nicht maßgebend. Änderungen werden Sie bitte an einem bauvortageberechtigten Entwurfsverfasser. Alle gesetzlichen Urheberrechte vorbehalten.		

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Objekt: **Wohnung 2**
Schützenstraße 8, 31157 Sarstedt

Raum	X-Achse in m	Y-Achse in m	Zwischen- summe (m²)	NRF Netto- Raumfläche	% zur Wohnfl.	Zwischen- summe (m²)	Wohnfläche
[0] EG Vorderhaus							
▼ W2.01 Eingang							
+ Fläche	1,42	× 2,18	= 3,10	3,10 m²	100%	3,10	3,10 m²
Summe				3,10 m²			3,10 m²
[0] EG Anbau							
▼ W2.10 Abstell.							
+ Fläche	4,20	× 2,56	= 10,75	10,75 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W2.11 Abstell.							
+ Fläche	2,56	× 2,15	= 5,50	5,50 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W2.12 Abstell.							
+ Fläche	2,80	× 2,74	= 7,67	7,67 m²	0%	0,00	0,00 m²
Summe				23,93 m²			0,00 m²
[1] OG Vorderhaus							
▼ W2.02 Treppenhaus							
+ Fläche	6,92	× 2,18	= 15,09	15,09 m²	100%	15,09	15,09 m²
▼ W2.03 Zimmer							
+ Fläche	3,10	× 3,90	= 12,09		100%	12,09	
- Schacht	0,35	× 0,33	= -0,12	11,97 m²	100%	-0,12	11,97 m²
▼ W2.04 Zimmer							
+ Fläche	3,65	× 3,90	= 14,24	14,24 m²	100%	14,24	14,24 m²
▼ W2.05 Esszimmer							
+ Fläche	3,65	× 3,97	= 14,49	14,49 m²	100%	14,49	14,49 m²
▼ W2.06 Küche							
+ Fläche	3,10	× 3,97	= 12,31	12,31 m²	100%	12,31	12,31 m²
▼ W2.07 Balkon							
+ Fläche	1,20	× 1,97	= 2,36	2,36 m²	25%	0,59	0,59 m²
▼ W2.08 Bad							
+ Fläche	1,67	× 3,59	= 6,00	6,00 m²	100%	6,00	6,00 m²
Summe				76,45 m²			74,68 m²

privat

11,2

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

[2] DG Vorderhaus					
▼ W2.09 Zimmer					
+ LRH über 2 m	2,79	×	10,36	=	28,90
+ LRH 1 bis 2 m	1,06	×	10,36	=	10,93
+ LRH 1 bis 2 m	1,06	×	10,36	=	10,93
+ LRH unter 1 m	0,51	×	10,36	=	5,28
+ LRH unter 1 m	0,51	×	10,36	=	5,28
- Schacht	0,72	×	0,70	=	-0,50
- Schacht	1,25	×	0,89	=	-1,11
					59,72 m²
Summe					59,72 m²
				100%	28,90
				50%	5,46
				50%	5,46
				0%	0,00
				0%	0,00
				100%	-0,50
				100%	-1,11
					38,23 m²

Zusammenfassung	Netto-Raumfläche	Wohnfläche
[0] EG Vorderhaus	3,10 m²	3,10 m²
[0] EG Anbau	23,93 m²	0,00 m²
[1] OG Vorderhaus	76,45 m²	74,68 m²
[2] DG Vorderhaus	59,72 m²	38,23 m²
Gesamtsumme	163,20 m²	116,00 m²

Anmerkungen

- Aufmaß vor Ort: Ilker Ertugrul, M.Sc. Architektur.
- Die Maße sind durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum ermittelt (Fertigmaße).
- Die Übereinstimmung des Bestands mit der Teilungserklärung oder Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Liste der Abkürzungen

- LRH = Lichte Raumhöhe
- KG = Kellergeschoss
- EG = Erdgeschoss
- OG = Obergeschoss
- DG = Dachgeschoss
- OT = Ortsteil
- HWR = Hauswirtschaftsraum
- HAR = Hausanschlussraum

Netto-Raumfläche: 163,20 m²

Wohnfläche: 116,00 m²

Berlin

Baris BAKIR, M.A. in Architektur

Kibar Real Estate GmbH

Tel. 0170 658 6999

E-Mail: baris.bakir@kibar.de

Schönwalder Str. 66, 13585 Berlin