

Exposé

Maisonette in Sarstedt

Schützenstrasse 8A



Objekt-Nr. OM-413866

Maisonette

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Detlev Finke

Schützenstrasse 8A
31157 Sarstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.780 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	126,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	50,00 m²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	125 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Zwei Familienhaus mit jeweils getrennten Eingängen. Die gepflegte 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG und 1. Obergeschoss des Hauses und verfügt über einen eigenen Abstellraum . Die Wohnung Hat eine offene Küche die neu installiert wurde.

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 neuen Einbauküche ist mit Induktionsherd und allen notwendigen technischen Geräten ausgerüstet. Es ist somit Teilmöbliert. Die Küche ist im Mietpreis berücksichtigt. Das Badezimmer ist erneuert. Es gibt einen kleinen Balkon. Der Garten ist von zwei Parteien nutzbar. Die Lage ist am Rande der Stadt und sehr ruhig gelegen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

es ist ein Garten verfügbar der in Absprache mit dem Sitzplatz genutzt werden kann.

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.

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Aufgang Zimmer 5



Duschbad

Exposé - Galerie



Garten



Eingang



Haustür und flur zur Küche

Exposé - Galerie



Flur von Haustür



Flur vom Eingang

Exposé - Galerie



offene Küche



Zimmer 3



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3 aus Flur



Zimmer 4

Exposé - Galerie

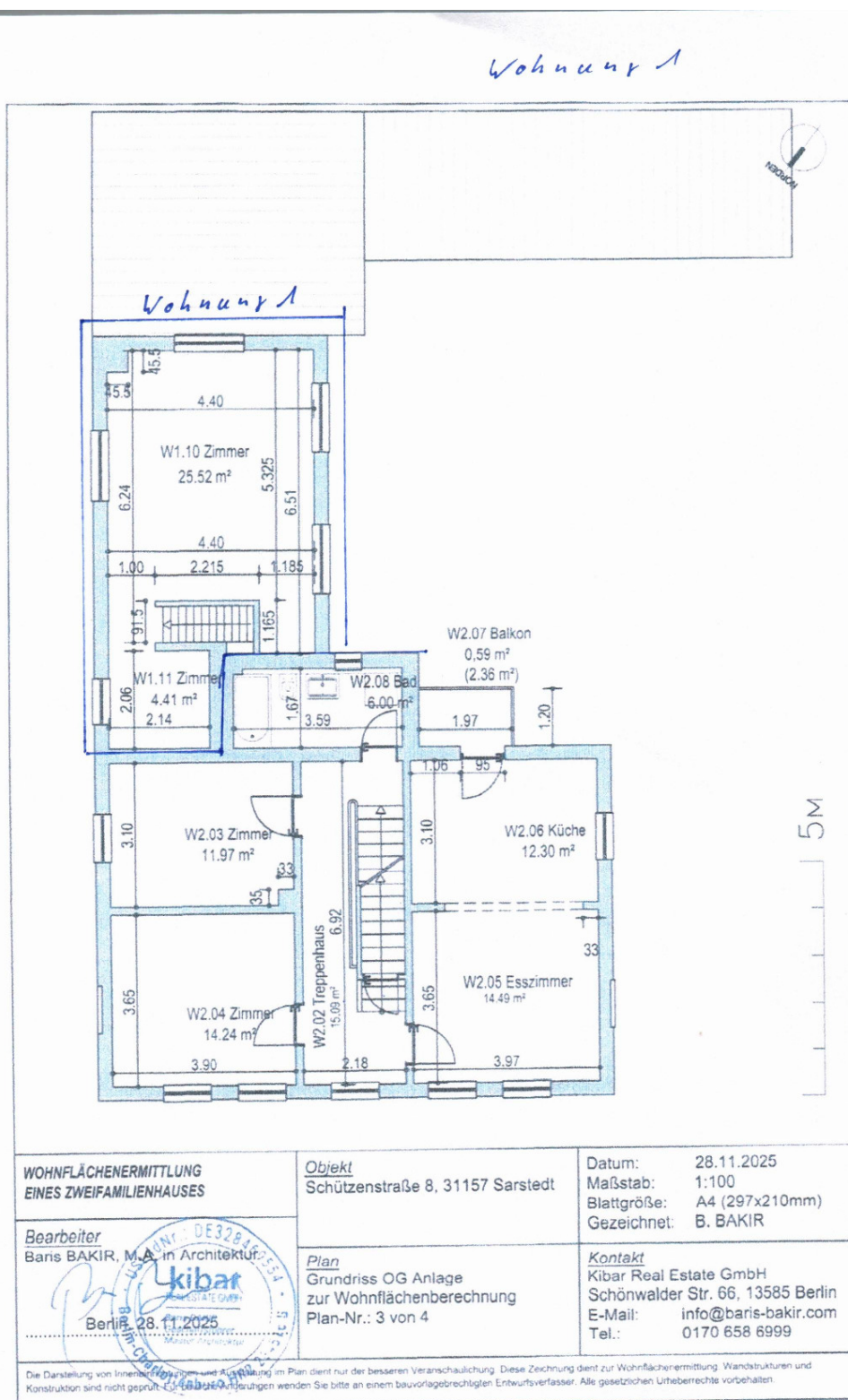


Zimmer 5



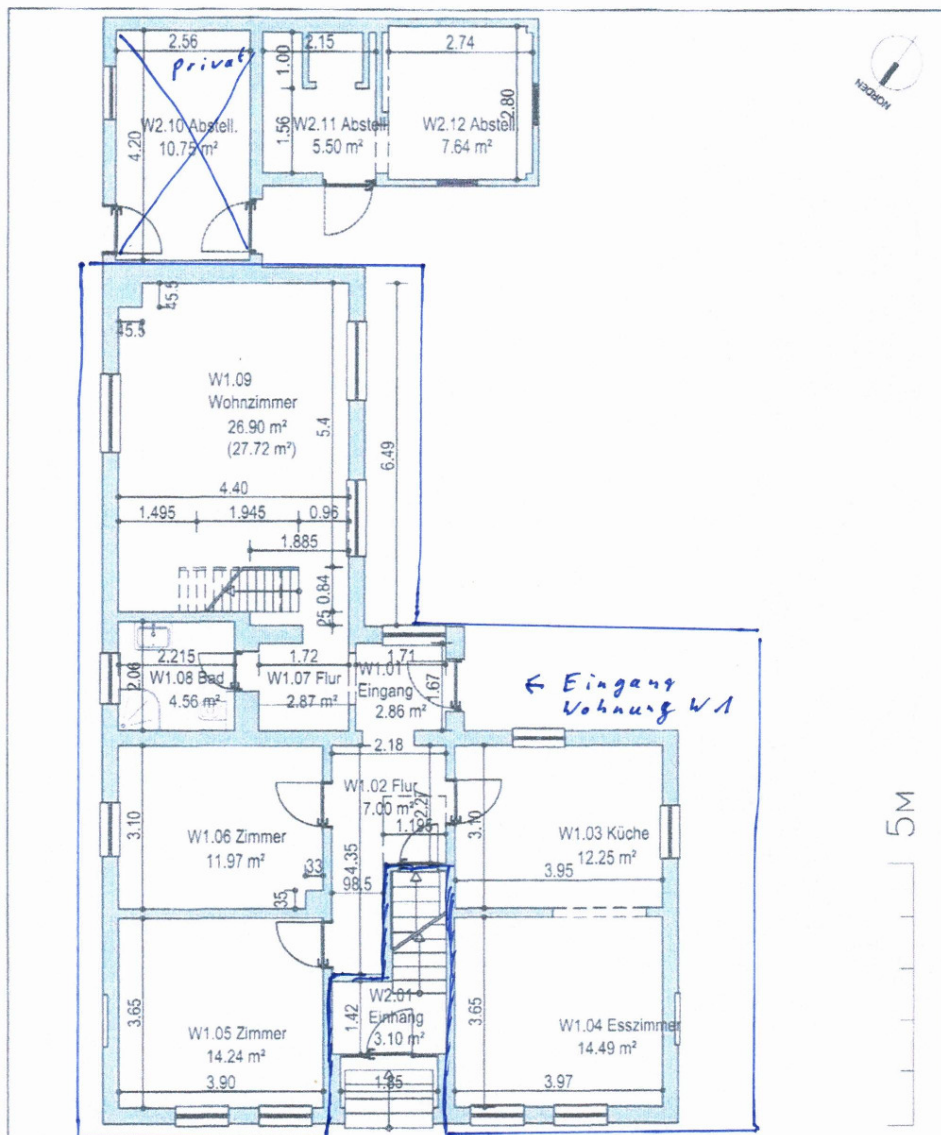
Zimmer 5 andere Perspektive

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnung 1



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

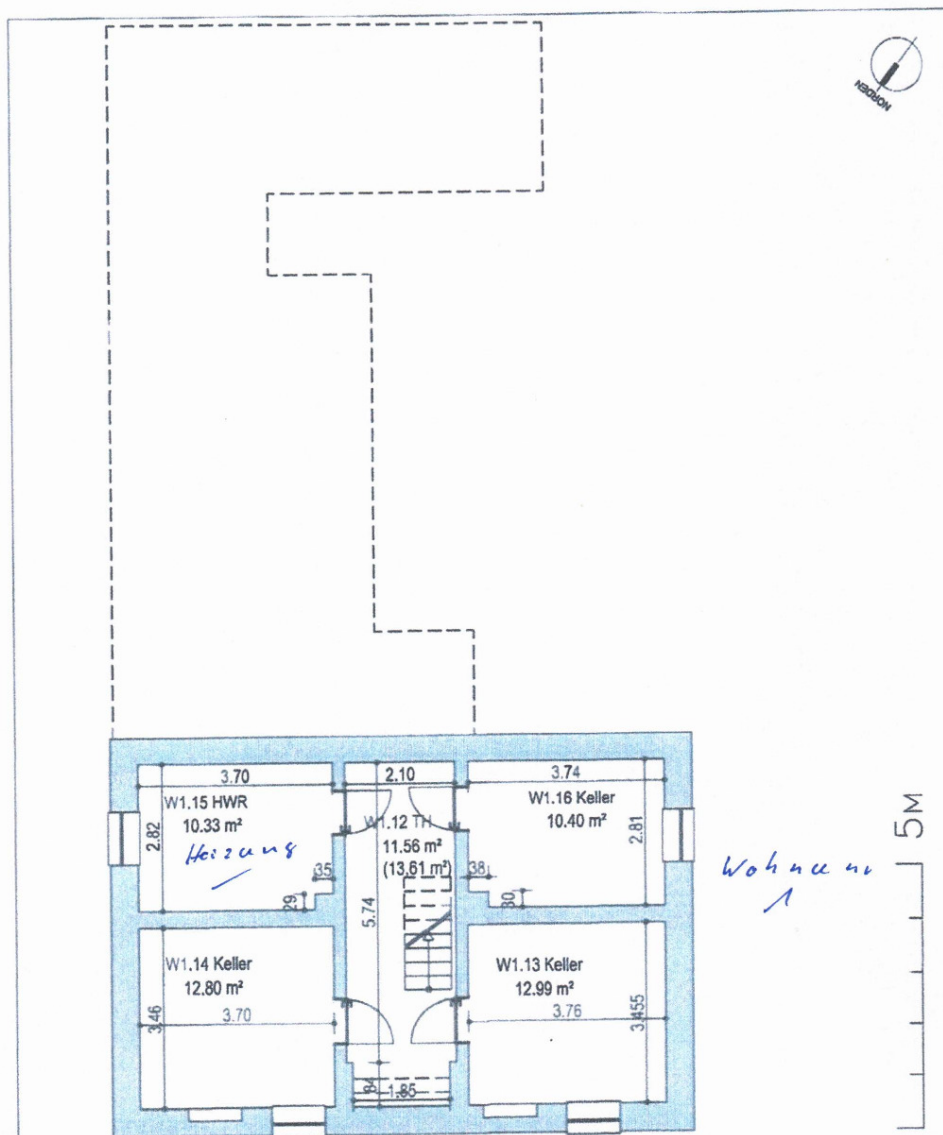
Plan
Grundriss EG Anlage
zur Wohnflächenberechnung
Plan-Nr.: 2 von 4

Kontakt
Kibar Real Estate GmbH
Schönwalder Str. 66, 13585 Berlin
E-Mail: info@baris-bakir.com
Tel.: 0170 658 6999

Die Darstellung von Innenräumen ist eine künstlerische Darstellung und dient nur der besseren Veranschaulichung. Diese Zeichnung dient zur Wohnflächenberechnung. Wandstrukturen und Konstruktion sind nicht geprüft. Für die Ausführung sind Sie bitte an einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser. Alle gesetzlichen Urheberrechte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

Abstell Wohnur 1



**WOHNFLÄCHENERMITTLUNG
EINES ZWEIFAMILIENHAUSES**

Bearbeiter

Baris BAKIR, M.A. in Architektur

KIBAR REAL ESTATE GMBH

Berlin 28.11.2025

Baris BAKIR, M.A. in Architektur

Berlin 28.11.2025

Objekt

Schützenstraße 8, 31157 Sarstedt

Plan

Grundriss KG Anlage
zur Wohnflächenberechnung
Plan-Nr.: 1 von 4

Datum: 28.11.2025

Maßstab: 1:100

Blattgröße: A4 (297x210mm)

Gezeichnet: B. BAKIR

Kontakt

Kibar Real Estate GmbH

Schönwalder Str. 66, 13585 Berlin

E-Mail: info@baris-bakir.com

Tel.: 0170 658 6999

Die Darstellung von Innenräumen und der Ausstattung im Plan dient nur der besseren Veranschaulichung. Diese Zeichnung dient zur Wohnflächenermittlung. Wandstrukturen und Konstruktion sind nicht geprüft. Für bauliche Änderungen wenden Sie bitte an einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser. Alle gesetzlichen Urheberrechte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Objekt: **Wohnung 1**
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
[-1] KG Vorderhaus							
▼ W1.12 TH							
+ Fläche	2,10	× 5,74	= 12,05		0%	0,00	
+ Fläche	1,85	× 0,84	= 1,55	13,61 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W1.13 Keller							
+ Fläche	3,76	× 3,46	= 12,99	12,99 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W1.14 Keller							
+ Fläche	3,70	× 3,46	= 12,80	12,80 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W1.15 HWR							
+ Fläche	3,70	× 2,82	= 10,43		0%	0,00	
- Schacht	0,35	× 0,29	= -0,10	10,33 m²	0%	0,00	0,00 m²
▼ W1.16 Keller							
+ Fläche	3,74	× 2,81	= 10,51		0%	0,00	
- Schacht	0,38	× 0,30	= -0,11	10,40 m²	0%	0,00	0,00 m²
Summe				60,13 m²			0,00 m²

Heizung

[0] EG Vorderhaus + Seitenflügel							
▼ W1.01 Eingang							
+ Fläche	1,71	× 1,67	= 2,86	2,86 m²	100%	2,86	2,86 m²
▼ W1.02 Flur							
+ Fläche	0,99	× 4,35	= 4,28		100%	4,28	
+ Fläche	1,20	× 2,27	= 2,71	7,00 m²	100%	2,71	7,00 m²
▼ W1.03 Küche							
+ Fläche	3,95	× 3,10	= 12,25	12,25 m²	100%	12,25	12,25 m²
▼ W1.04 Esszimmer							
+ Fläche	3,97	× 3,65	= 14,49	14,49 m²	100%	14,49	14,49 m²
▼ W1.05 Zimmer							
+ Fläche	3,90	× 3,65	= 14,24	14,24 m²	100%	14,24	14,24 m²
▼ W1.06 Zimmer							
+ Fläche	3,90	× 3,10	= 12,09		100%	12,09	
- Schacht	0,33	× 0,35	= -0,12	11,97 m²	100%	-0,12	11,97 m²
▼ W1.07 Flur							
+ Fläche	1,72	× 1,67	= 2,87	2,87 m²	100%	2,87	2,87 m²
▼ W1.08 Bad							
+ Fläche	2,22	× 2,06	= 4,56	4,56 m²	100%	4,56	4,56 m²
▼ W1.09 Wohnzimmer							
+ Fläche	4,40	× 5,40	= 23,76		100%	23,76	
- Stütze	0,46	× 0,46	= -0,21		100%	-0,21	
+ Fläche	1,50	× 0,84	= 1,26		100%	1,26	
+ Treppe	1,95	× 0,84	= 1,63		0%	0,00	
+ Fläche	0,96	× 0,84	= 0,81		100%	0,81	
+ Fläche	1,89	× 0,25	= 0,47	27,72 m²	100%	0,47	26,09 m²
Summe				97,95 m²			96,32 m²

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

[1] OG Seitenflügel					
▼ W1.10 Zimmer					
+ Fläche	4,40 × 5,33 =	23,43	100%	23,43	
+ Fläche	1,00 × 0,92 =	0,92	100%	0,92	
+ Fläche	1,19 × 1,17 =	1,38	100%	1,38	
- Stütze	0,46 × 0,46 =	-0,21	100%	-0,21	25,52 m²
▼ W1.11 Zimmer					
+ Fläche	2,14 × 2,06 =	4,41	100%	4,41	4,41 m²
Summe		29,93 m²			29,93 m²

Zusammenfassung	Netto-Raumfläche	Wohnfläche
[-1] KG Vorderhaus	60.13 m²	0.00 m²
[0] EG Vorderhaus + Seitenflügel	97.95 m²	96.32 m²
[1] OG Seitenflügel	29.93 m²	29.93 m²
Gesamtsumme	188.01 m²	126.25 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: **188.01 m²**

Wohnfläche: **126.25 m²**



Baris BAKIR, M.A. in Architektur

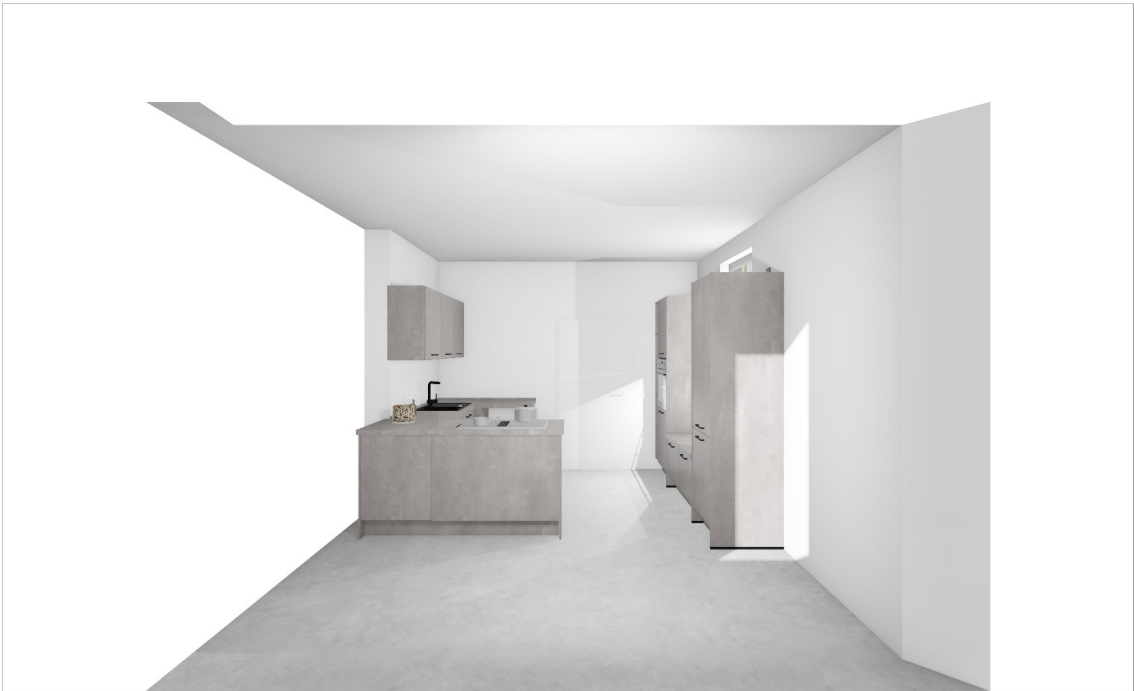
Kibar Real Estate GmbH

Tel.: 0170 658 6999

E-Mail: baris.bakir@kibar.de

Schönwalder Str. 66, 13585 Berlin

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

xxx-utz HESSE BDSK Handels GmbH & Co. KG LU Garbsen/Hannover Robert-Hesse-Straße 3 30827 Garbsen/Hannover Fachhändler: LEUSCHNER LEO JENS, Telefon: 030/25549247-589, E-Mail: kuechen.lig@xxx-utz.de	Perspektive 1	Frau Karin Finke Händlerstr. 24 DE 31157 Sarstedt
	Angebot 3456/1	
	13.09.2025	

CARAT, V2025.2.0.3, #113498

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



BDSK Handels GmbH & Co. KG
LU Garbsen/Hannover
Robert-Hesse-Straße 3
30827 Garbsen/Hannover
Fachhändler LEUSCHNER LEO JENS, Telefon: 030/25549247-589,
E-Mail: kuechen.lig@xxx-utZ.de

Perspektive 2
Angebot 3456/1
13.09.2025

Frau Karin Finke
Händelstr. 24
DE 31157 Sarstedt

CARAT, V2025.2.0.3, #113498

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



BDSK Handels GmbH & Co. KG
LU Garbsen/Hannover
Robert-Hesse-Straße 3
30827 Garbsen/Hannover
Fachhändler: LEUSCHNER LEO JENS, Telefon: 030/25549247-589,
E-Mail: kuechen.lig@xxx-utz.de

Perspektive 3
Angebot 3456/1
13.09.2025

Frau Karin Finke
Händelstr. 24
DE 31157 Sarstedt

CARAT, V2025.2.0.3, #113498

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

xxx utz HESSE <small>BDSK Handels GmbH & Co. KG LU Garbsen/Hannover Robert-Hesse-Straße 3 30827 Garbsen/Hannover Fachhändler LEUSCHNER LEO JENS, Telefon: 030/25549247-589, E-Mail: kuechen.lig@xxxutz.de</small>	Perspektive 4	Frau Karin Finke Händelstr. 24 DE 31157 Sarstedt
	Angebot 3456/1	
	13.09.2025	

CARAT, V2025.2.0.3, #113498

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

xxx-utz HESSE BDSK Handels GmbH & Co. KG LU Garbsen/Hannover Robert-Hesse-Straße 3 30827 Garbsen/Hannover Fachhändler: LEUSCHNER LEO JENS, Telefon: 030/25549247-589, E-Mail: kuechen.lig@xxx-utz.de	Perspektive 5	Frau Karin Finke Händelstr. 24 DE 31157 Sarstedt
	Angebot 3456/1	
	13.09.2025	

CARAT, V2025.2.0.3, #113498