

# Exposé

## Wohnung in Alfeld (Leine)

**Besser als Neubau! 1 Zimmer Traumwohnung mit Balkon  
in Alfeld. 0% Provision, 100% Sicherheit.**



Objekt-Nr. OM-438221

### Wohnung

Verkauf: **116.790 €**

Ansprechpartner:  
Sergej Greilich

Karl-Krösche Str. 8  
31061 Alfeld (Leine)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Hausgeld mtl.	100 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	44,07 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung № 8 – Erdgeschoss mit Balkon

Die angebotene Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Balkon und wurde vollständig kernsaniert. Im Rahmen der Sanierung wurden selbst die ursprünglichen Betonböden entfernt und durch einen neuen Estrich mit integrierter Fußbodenheizung ersetzt. Dadurch entspricht die Wohnung technisch und energetisch einem modernen Wohnstandard.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung, eine begehbare Dusche, eine großzügig abgetrennte Küche sowie einen eigenen Balkon.

Derzeit stehen drei kernsanierte 1-Zimmer-Wohnungen in diesem Objekt zum Verkauf, die sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage eignen.

---

Hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus | Karl-Krösche-Straße 6 + 8, 31061 Alfeld (Leine)

Das Mehrfamilienhaus in der Karl-Krösche-Straße 6 + 8 in 31061 Alfeld (Leine) wurde im Jahr 1968 in solider Massivbauweise durch die KWG errichtet. Das Gebäude Karl-Krösche-Straße 8 umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten und ist vollständig unterkellert.

Im Zeitraum von 2023 bis 2025 wurde die komplette Immobilie einer umfassenden Kernsaniierung unterzogen und auf den energetischen Standard KfW-55 modernisiert. Sämtliche Arbeiten erfolgten nach den gültigen DIN-Normen, den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sowie unter Einhaltung aller aktuellen Sicherheits- und Energiestandards.

Durch die umfangreiche Modernisierung entstand ein zeitgemäßes, energieeffizientes und komfortables Wohnhaus, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine nachhaltige Investition darstellt.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung der Wohnung

Badezimmer:

Exklusive Design-Armaturen in Schwarz-Matt

Regendusche für erhöhten Komfort

Großformatige Fliesen (60 × 60 cm) in Betonoptik

Akzentfliesen in Natursteinoptik

LED-Spiegel

Wandhängendes WC mit Soft-Close

Bodenbeläge:

Hochwertiger Vinylboden in Dunkelholzoptik mit realistischer Struktur

Schall- und trittschallgedämmte Unterkonstruktion

Heizung:

Neu gegossene Fußbodenheizung

Smarte Thermostate mit App-Steuerung

Elektrik & Konnektivität

Komplette Neuinstallation der Elektrik im gesamten Gebäude

Glasfaseranschluss vorbereitet.

Türen & Fenster:

Moderne weiße Innentüren mit hochwertigen Beschlägen

Dreifachverglaste REHAU-Fenster mit verbessertem Wärme- und Schallschutz

Fensterbänke:

Fensterbänke aus weißem Marmor

Wände & Oberflächen:

Neu verputzt, mehrfach glattgespachtelt und bezugsfertig gestrichen

Hochwertige weiße Beschichtung mit leichtem Seidenglanz

Balkon:

Eigener Balkon mit rutschfesten Fliesen

Aluminiumgeländer

Außenbeleuchtung

Elektro Steckdose

Luftqualität:

Dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in KfW-55 am Gebäude:

Gebäudehülle & Dach:

Komplett neues Dach mit Attika

22–35 cm Dämmung mit Gefälleausbildung

Gedämmte und abschließbare Dachluke

20 cm Fassadendämmung im modernen Anthrazit-Weiß-Design

Sanierte Balkone mit neuen Fliesen und Geländern

Fenster & Türen:

Neue REHAU-Fenster mit Dreifachverglasung

Neue Wohnungs- und Treppenhaustüren

Technik & Energie:

Neue Pelletheizanlage (Marke ETA)

Wiederhergestellter Pellet-Bunker mit ca. 35 Tonnen Kapazität

Komplett neue Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen

Neue Fußbodenheizung in allen 1 Zimmer Wohnungen

Vollständige Elektro-Neuinstallation

Modernes Lüftungssystem für konstante Luftzirkulation

Innenbereiche:

Vinylböden in Wohnräumen

Fliesen in Fluren und Gemeinschaftsbereichen

Neu verputzte und gestrichene Wände

Komplett modernisierte Badezimmer

Keller & Außenanlagen:

Keller innen und außen neu abgedichtet

Neue Beschichtung der Kellerböden

Neu gestaltete Außenanlage mit Beleuchtung

Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz

Fahrradabstellplätze im vor dem Haus und im Keller vorhanden

Stellplätze:

Neu errichtete KFZ-Stellplätze

Kaufpreis: 4.500 € pro Stellplatz

Aktuell noch 9 Stellplätze verfügbar, Rest zur Miete.

Konnektivität:

Glasfaserleitung neu verlegt

Ihre Vorteile:

KfW-55 Standard

Sehr niedrige Energiekosten (um ca. 50% gesenkt)

Hochwertige Kernsanierung

Sofort bezugsfertig

Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Käufer können zusätzlich von möglichen KfW-Förderungen profitieren. Je nach Förderprogramm kann sich der effektive Kaufpreis durch Zuschüsse und günstige Darlehen um ca. 9.107 € bis 18.392 € reduzieren. (je nach Größe der Wohnung)

Bei der Beantragung der Fördermittel unterstützen wir Sie vollständig.

Kontakt:

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der hochwertigen Sanierung und dem modernen Wohnkomfort dieser Immobilie in Alfeld (Leine).

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Aktuell stehen mehrere Wohnungen in unterschiedlichen Größen in diesem Objekt zum Verkauf zur Verfügung.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

**Sonstiges**

Westfälische Immobilieninvest GmbH

Marker Allee 1a

59065 Hamm

Sitz der Gesellschaft: Hamm

Registergericht: Amtsgericht Hamm

Handelsregister: HRB 7763

Steuernummer: 322/5711/6166

USt-Id№: DE288343988

Geschäftsführer: Sergey Karlin

## **Lage**

Das Haus befindet sich oberhalb der Stadt Alfeld (Leine). Eine wundervolle Aussicht über die ganze Stadt von dem Sindel-Berg.

Alfeld hat eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, darunter die Nähe zur B3 (Hannover-Göttingen), L485 nach Hildesheim und L484/B64 nach Holzminden. Ein eigener Bahnhof ist Teil der Hauptbahnlinie zwischen Hannover und Göttingen und bietet regelmäßige Verbindungen zu den Oberzentren.

Dank dieser Anbindung ist der internationale Flughafen Hannover-Langenhagen bequem über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar, in nur 50 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Alfeld (Leine) ist ein Mittelzentrum und liegt etwa gleichweit zwischen den Oberzentren Göttingen (ca. 40 km entfernt) und Hannover (ca. 40 km entfernt).

Der Marktbereich erstreckt sich über zwei Zonen und hat insgesamt etwa 80.000 Einwohner, wobei einige umliegende Gemeinden ländlich geprägt sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



1 Zim. Wohnung Grundriss



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Weitsicht

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Haus-Eingangstür



Strassenansicht

# Exposé - Galerie

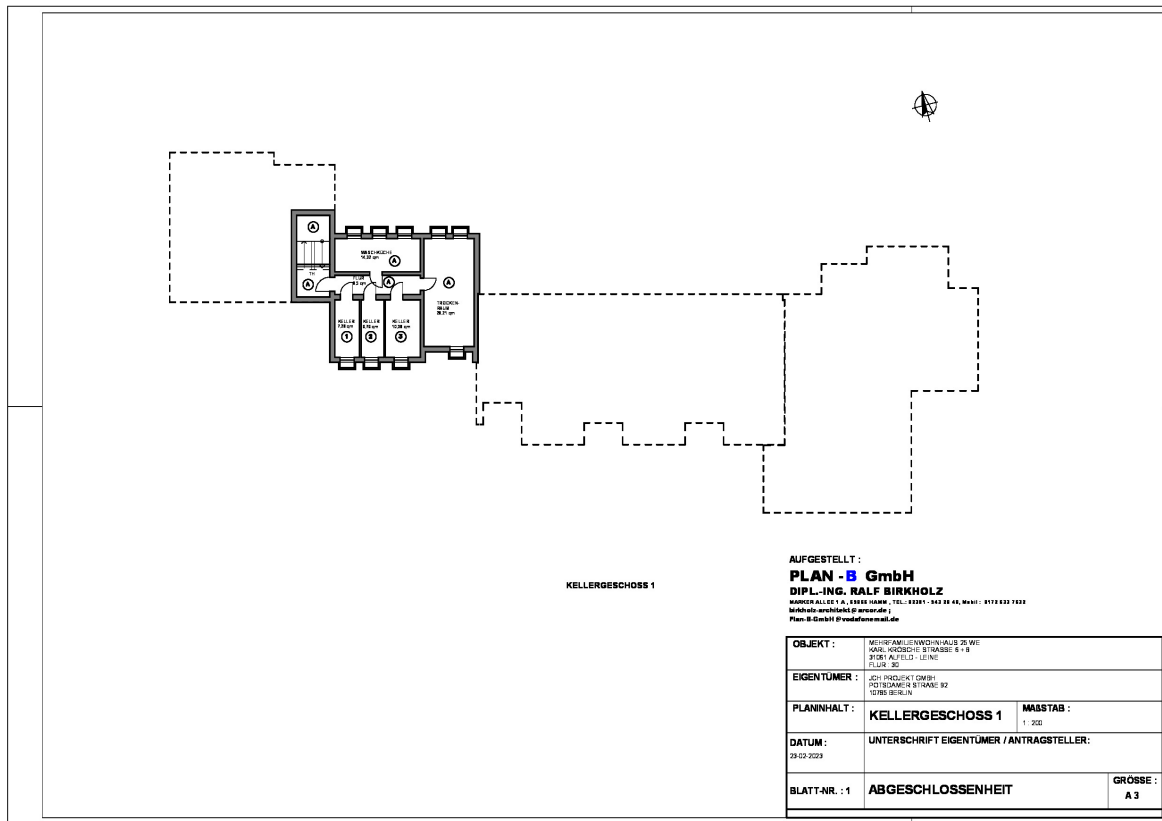


Eingang zum Haus 8



Hinterhof

# Exposé - Grundrisse

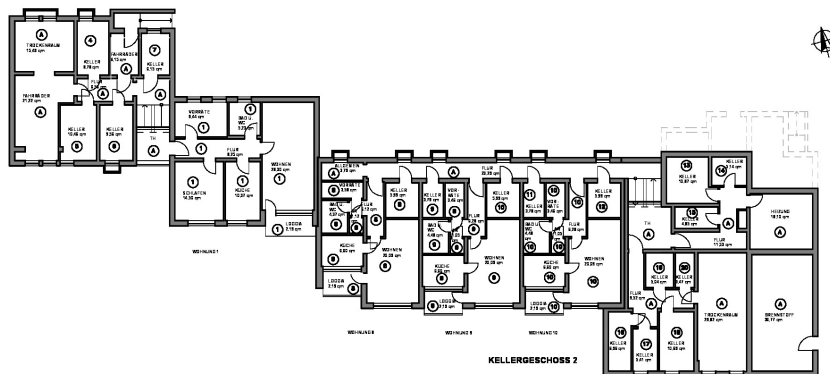


AUFGESTELLT:  
**PLAN - B GmbH**  
**DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF**  
WANDERALLEE 1 A, 83053 HAINB., TEL.: 089 31 843 20 40, FAX: 089 31 843 20 33  
 birkhoff@birkhoff-plan.de  
 Plan-B GmbH (Friedensstraße)

<b>OBJEKT:</b>	NEUFAMILIENWOHNHAUS 20 WE KARL-KRÖCHER-STRASSE 6 + 8 20081 ALTFELD-LEINE	
<b>EIGENTUMER:</b>	JGH-IMMOBILIEN GMBH POSTSAMENSTRASSE 92 10785 BERLIN	
<b>PLANNHALT:</b>	<b>KELLERGESCHOSS 1</b>	<b>MASSTAB:</b> 1 : 200
<b>DATUM:</b>	UNTERSCHRIFT EIGENTUMER / ANTRAGSTELLER: 29.07.2024	
<b>BLATT-NR.:</b> 1	<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>	<b>GRÖSSE:</b> A 3

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

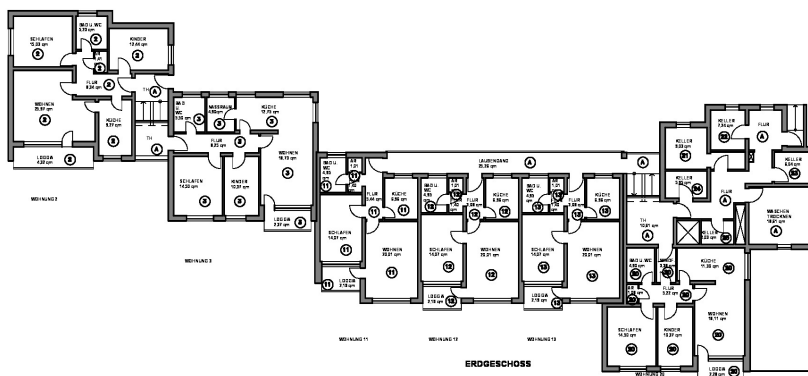


AUFGESTELLT:  
**PLAN - B GmbH**  
**DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF**  
 MARGENALLEE 1 A, 53869 NANK, TEL. 0221 343 93 40, FAX: 0221 333 7030  
 birkhoff.architekt@t-online.de  
 Plan-B GmbH | www.plan-b-m.de

OBJEKT :	Mehrfamilienwohnanlage 26 WE KARL-KRÖCHER-STRASSE 6 + 8 20354 ALTFELD-LEINE FLUR 35	
EIGENTUMER :	J&P PROJEKT GMBH POTSDAMER-STRASSE 92 10789 BERLIN	
PLANNHALT :	<b>KELLERGESCHOSS 2</b>	MASSTAB : 1 : 200
DATUM :	UNTERSCHRIFT EIGENTUMER / ANTRAGSTELLER: 23.07.2023	
BLATT-NR. : 2	<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>	GRÖSSE : A 3

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

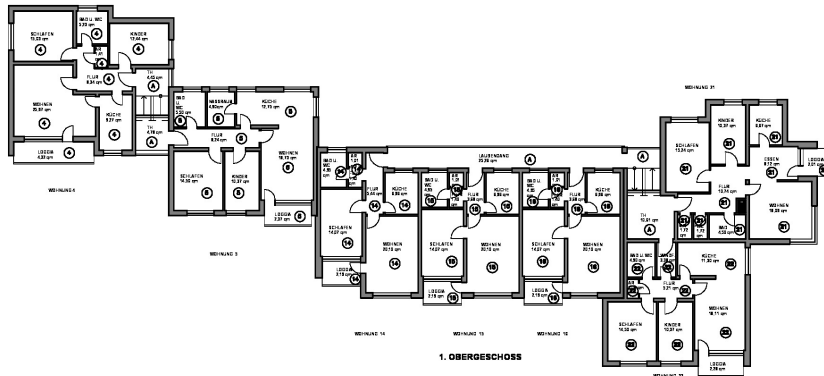


AUFGESTELLT:  
**PLAN - B GmbH**  
 DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF  
 MARKER ALLEE 1 A, 93126 HAHN, TEL.: 09341 - 843 38 49, FAX: 09341 833 7838  
 birkhoff.architekt@p.wwm.de  
 Plan-B GmbH @ wwdphone.net.de

OBJEKT :	NEUCHÂTELLENDENHAIN 26 WE KARL-KIRCHHEI-STRASSE 6 + 8 20081 ALTFELD-LEINE FLUR 30	
EIGENTUMER :	AGRI-IMMOBILIEN GMBH POSTSAMEN-STRASSE 92 10785 BERLIN	
PLANNHALT :	<b>ERDGESCHOSS</b>	MASSTAB : 1 : 200
DATUM :	UNTERSCHRIFT EIGENTUMER / ANTRAGSTELLER: 29.07.2024	
BLATT-NR. : 3	<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>	GRÖSSE : A 3

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



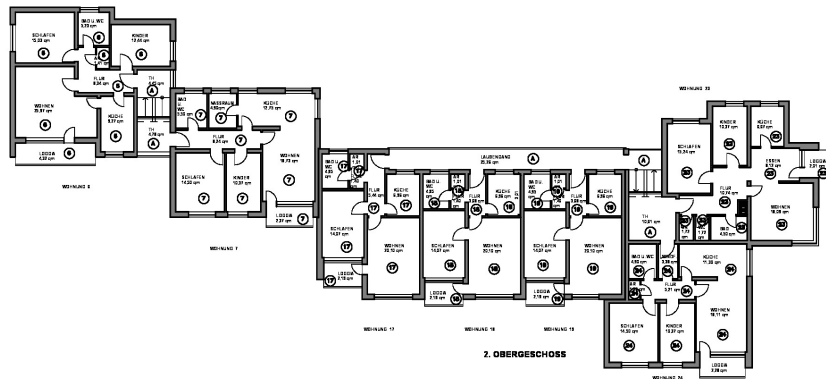
1. OBERGESCHOSS

AUFGESTELLT:  
**PLAN - B GmbH**  
 DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF  
 WANDER ALLEE 1 A, 10319 BERLIN, TEL.: 030 31 342 34 40, FAX: 030 31 342 34 33  
 info@plan-b-berlin.de  
 Plan-B GmbH@vodafonemail.de

OBJEKT:	Mehrfamilienwohnhause 25. WEG MARL-KRÖSCHKE-STRASSE 5-8 10585 BERLIN-LEINZ	
EIGENTÜMER:	JÜRGEN HOLLNACKT GEMER POTSDAMER-STRASSE 92 10785 BERLIN	
PLANNHALT:	<b>1. OBERGESCHOSS</b>	MASSTAB: 1 : 100
DATUM:	UNTERSCHRIFT EIGENTÜMER / ANTRAGSTELLER: 23.02.2023	
BLATT-NR.: 4	<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>	GRÖSSE: A 3

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

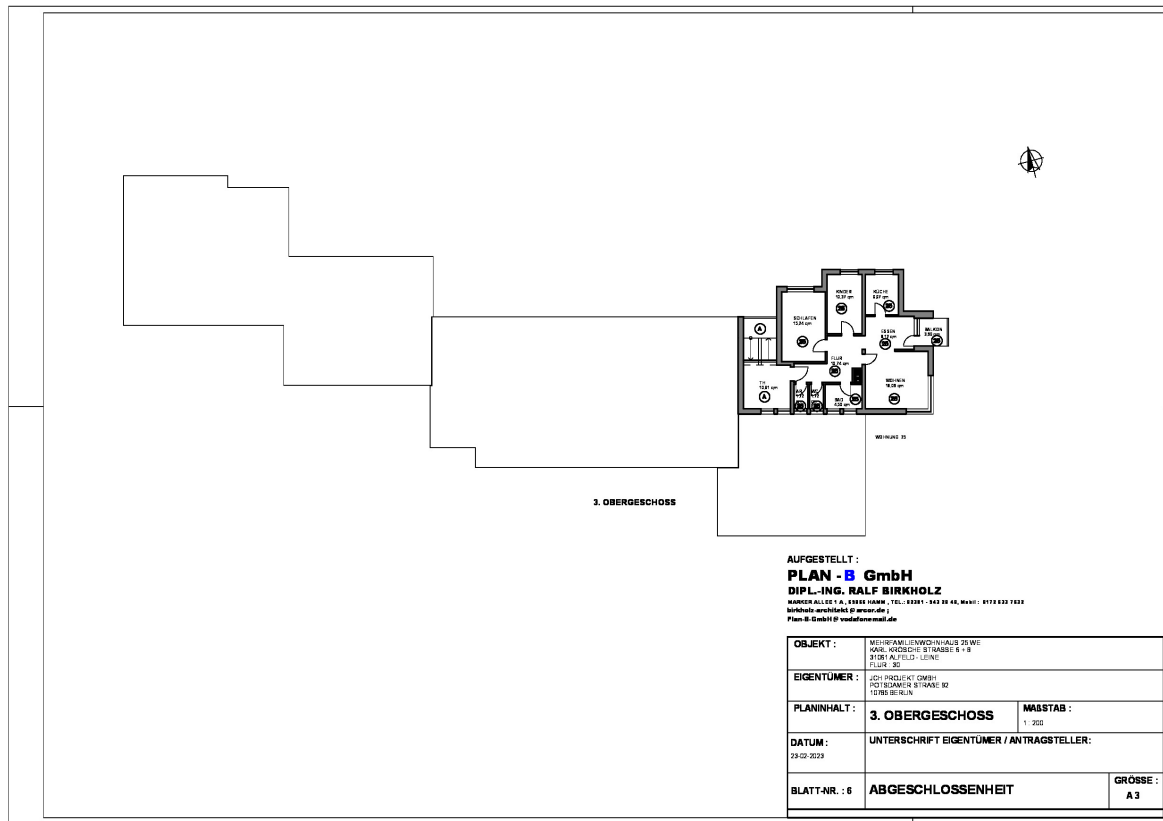


AUFGESTELLT:  
**PLAN - B GmbH**  
 DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF  
 MARKER ALLEE 1 A, 81829 MÜNCHEN, TEL: 83391 - 843 88 48, FAX: 8112 833 7832  
 birkhoff.ralf@plan-b.de  
 Plan-B GmbH © vodafonemail.de

<b>OBJEKT :</b>	Mehrfamilienwohnhaus 26 WE KARL-KOCHSTRASSE 6 + 8 81829 MÜNCHEN	
<b>EIGENTÜMER :</b>	AG-INGENIEURWERK POLYMERSTRASSE 92 12165 BERLIN	
<b>PLANINHALT :</b>	<b>2. OBERGESCHOSS</b>	<b>MASSSTAB :</b> 1 : 200
<b>DATUM :</b> 23.07.2023	<b>UNTERSCHRIFT EIGENTUMER / ANTRAGSTELLER:</b>	
<b>BLATT-NR. : 5</b>	<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>	<b>GROSSE :</b> A 3

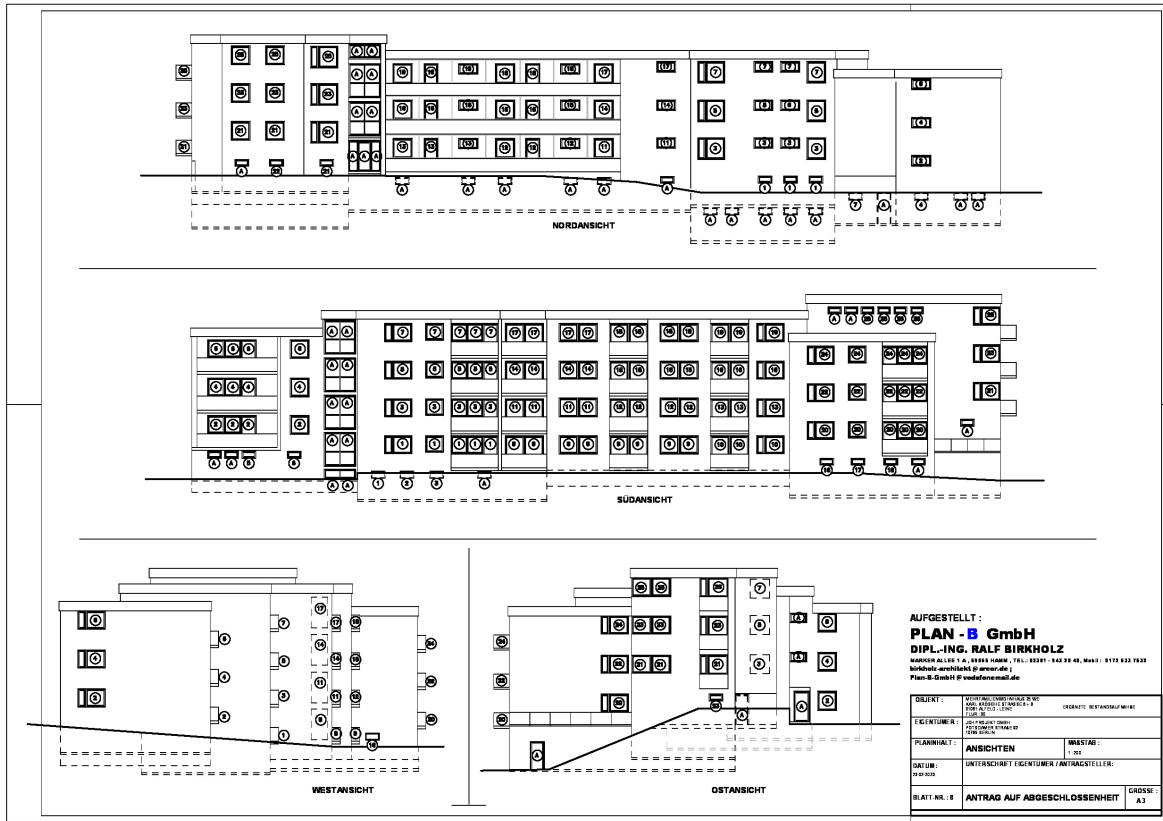
# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

