

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Salzgitter-Lesse

### Wohnen im Landhausstil - direkt vom Eigentümer - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-450339**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **864 € + NK**

Ansprechpartner:  
Cord Böhling  
Telefon: 05341 846390

Im güldnen Winkel 10  
38228 Salzgitter-Lesse  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	1.728 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	185 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	1.189 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kleine Wohnanlage (10 Parteien) auf 4.500 qm Fläche, davon 3.000 qm gepflegter Garten mit altem Baumbestand und Bachlauf.

Schlafzimmer und Wannenbad mit Dusche. Die große Süd-Westterrasse (30 qm) ist an einem Bachlauf. Die Gesamtgröße der Wohnung beträgt 108 qm (ohne Terrasse).

Alle Wohn- u. Schlafzimmer sind mit Laminat, im Küchen; Ess- und Badbereich, mit weißen Bodenkeramikfliesen ausgestattet. Die Wände im Bad/ Gäste-WC sind gefliest. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

Die raumhohe Glasfassade im Wohnzimmer, mündet auf die große Terrasse.

Tierhaltung nach Rücksprache, Hunde sind NICHT erlaubt.

Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Brennwert-Gastherme. Trockner & Waschmaschine finden in der Gemeinschaftswaschküche Platz. Ebenso können die Räder im Fahrradkeller abgestellt werden.

Der Einzugstermin ab 01.07.2026 oder auf Wunsch eventuell später.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad

## Lage

3 km zum Zentrum Salzgitter-Lebenstedt, zur Autobahn A 39 (3km);

Nach Westen -- Hildesheim (25 km)

Nach Osten -- Braunschweig (23 km)

Nach Norden -- über die A7 nach Hannover (50 km)

Öffentliche Einrichtungen befinden sich in Laufnähe: Kirche, Kindergarten, Grundschule, etc.

Einkaufen: Bäcker, ärztliche Versorgung.

Im Umkreis von 3 km: Baumärkte, Discounter & Lebensmittelmärkte, Apotheken, sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	500,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Fensterfront der Wohnung

# Exposé - Galerie



Rückansicht des Hauses



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche 3



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Terrasse 3



Terrasse 4

# Exposé - Grundrisse

