

# Exposé

## Einfamilienhaus in Alfeld (Leine)

**Großzügiges Haus mit Weitblick am Waldrand -  
Kernsaniert und modern**



Objekt-Nr. **OM-451682**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

31061 Alfeld (Leine)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.099,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Es erwarten Sie 268qm Wohnfläche und ganze 280qm zusätzliche Nutzfläche. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1966 errichtet, 2019 kernsaniert und jetzt in diesem Jahr 2026 für Sie frisch renoviert – einfach einziehen und wohlfühlen.

Parken Sie gerne direkt in der Doppelgarage mit elektrischem Funk-Rolltor. Diese hat einen direkten Zugang ins Haus, so dass Sie auch bei Wind & Wetter in Ruhe aussteigen und Ihre Besorgungen in den benachbarten Abstellraum bringen können.

Vom Flur gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, Klimaanlage und einem fantastischen Ausblick – zur einen Seite in den angrenzenden Wald und zur anderen Seite erleben Sie einen unverbaubaren Weitblick auf die Berglandschaft.

Das Wohnzimmer schließt an den Koch- und Essbereich mit Kochinsel inklusive moderner Markengeräte, passendem Esstisch sowie auch hier wunderbarem Ausblick an.

Zur anderen Seite des Flures gelangen Sie im Erdgeschoss zu einem weiteren Raum, der individuell genutzt werden kann – natürlich ebenfalls mit herrlichem Ausblick und Fenster zur Terrasse, die Sie natürlich auch über eine Flurtür erreichen.

Daran schließt ein weiterer Raum an, der von uns für ein Büro genutzt wurde. Mit Blick ins Grüne und dank der Hanglage auf die Stadt sowie die weite Sicht auf entfernte Bergspitzen lassen sich ganz hervorragende Ideen entwickeln.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein Gäste-WC und ein Tageslicht-Vollbad mit hochwertigen Fliesen, einem Doppelwaschbecken, Badewanne, viel Stauraum sowie einer übergroßen Dusche inkl. Wellnesskopf sowie einem beheizbaren Handtuchhalter. Das Badezimmer wurde wie alles im Haus 2019 vollständig saniert – inkl. der Zu- und Ableitungen und einer modernen Lichtinstallation.

Haben Sie Lust auch den oberen Bereich kennenzulernen? Diesen erreichen Sie über eine breite Treppe – und sogar das Treppenhaus verfügt über ein eigenes Fenster. Für Licht und frische Luft ist an allen Stellen reichlich gesorgt.

Oben angekommen erwartet Sie das sehr großzügige Schlafzimmer – über den Dächern der Stadt und den Baumspitzen lässt es sich gut erholen. Und wenn der Mond mal zu stark scheint, sorgen elektrische Rollläden wie in fast allen Räumen für Ausgleich.

Vom Flur des Obergeschosses erreichen Sie zwei weitere Räume, die sich als Kinderzimmer anbieten. Einer der Räume zeigt direkt in Richtung Wald, der andere verfügt über einen Balkon mit einer unglaublichen Aussicht.

Weiterhin verfügt auch diese Etage über ein eigenes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, einer richtig schönen, großen Dusche sowie einen beheizbaren Handtuchhalter. Auch dieses Bad wurde vollständig saniert.

Und falls Sie im Obergeschoss noch mehr Platz benötigen, steht ein weiterer Raum zur Verfügung. Diesen haben wir als Hauswirtschaftsraum genutzt. Wie in allen anderen Räumen auch, wurde auch hier die Elektrik modernisiert, hochwertiges Vinyl verlegt, Heizkörper sowie Fenster ausgetauscht.

Weiter geht es im Keller, denn dieser bietet weitere Räume, die dank der Hanglage teils ebenerdig sind und über große Fenster verfügen. Hier finden Sie auch ein weiteres WC, den Wellnessbereich mit neuwertiger Sauna und eigenem Schwimmbad inklusive Tageslicht und elektrischen Rollos. Und es befindet sich im Keller ein Waschmaschinen- und Trocknerraum mit Fenster.

Lassen Sie uns nun einen Blick in den Garten des 1.099qm großen Grundstücks werfen. Hier findet jeder den eigenen Lieblingsplatz - zum Beispiel auf der erhöhten Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise. Von dort lässt sich die Sonne an lauen Sommerabenden bis zum Sonnenuntergang beobachten und auf der anderen Seite erleuchten in der Ferne die Lichter der Stadt.

## Ausstattung

Die Highlights dieses Einfamilienhauses:

- Waldrandlage und unverbaubare Hanglage mit herrlichem Weitblick
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- 268qm Wohnfläche verteilt auf 7 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder sowie 2 Gäste-WCs
- 280qm Nutzfläche mit weiteren großzügigen Räumen
- Balkon, Terrasse und Gartenbereich
- Sauna und Schwimmbad
- Neuste Technik mit Photovoltaikanlage
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- URail-Lampenschienen
- Klimaanlage und Kamin mit viel Holz

Die Immobilie wurde aufwändig kernsaniert und modernisiert:

Im Zuge der Kernsanierung wurden insbesondere folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Austausch der Elektroleitungen
- Einbau von Leuchtmittelschienen zur modernen Lichtgestaltung
- Erweiterung eines Paniklichtes zur Erhöhung des Einbruchschutzes
- Neuverkabelung und Erweiterung der SAT-Anschlüsse
- Austausch der Zu- und Abwasserleitungen
- Einbau eines Garten-Wasserzählers
- Vollständige Neugestaltung der beiden Badezimmer sowie der beiden Gäste-WCs nach heutigen Bedürfnissen inkl. extragroßen Duschen, Badewanne, Waschtischen und Toiletten sowie Handtuch-Heizkörpern
- Austausch der Fenster mit hohen Dämmwerten und Einbruchsschutz
- Austausch der Fensterbänke und Dämmung der Übergänge
- Elektrifizierung der Rollos
- Austausch der Dachbodentreppe inkl. Erhöhung des Dämmschutzes
- Austausch der Heizkörper sowie Zumauern der Heizkörpernischen
- Umbau des Küchen- und Wohnzimmerbereiches zu einer modernen Wohnküche inkl. Wanddurchbruch und Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel
- Ganzflächige Verlegung eines hochwertigen Vinylbodens aller Geschosse inkl. Treppenhäuser und Großteil des Kellers

- Austausch der Innentüren
- Austausch des Treppengeländers
- Austausch der Garagentore inkl. Funk

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir verkaufen privat über ohne-makler.net. Es fällt keine Maklerprovision für Sie an. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Zentrumsnah und ruhig gelegen - Dieses schöne Einfamilienhaus verbindet die Infrastruktur der Stadt Alfeld (Leine) mit einer ruhigen Waldrandlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hang-Garten mit Weitblick

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Weg in den Garten

# Exposé - Galerie



Doppelgarage und PV-Anlage



Einladender Flur

# Exposé - Galerie



Koch- und Essbereich



Hochwertige Kochinsel

# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Herrlicher Ausblick

# Exposé - Galerie



Ihr neuer Sportraum?



Ihr neues Büro mit Weitblick?

# Exposé - Galerie



Vollbad mit großer Dusche



...Doppelwaschbecken und Wanne

# Exposé - Galerie



Separates Gäste-WC

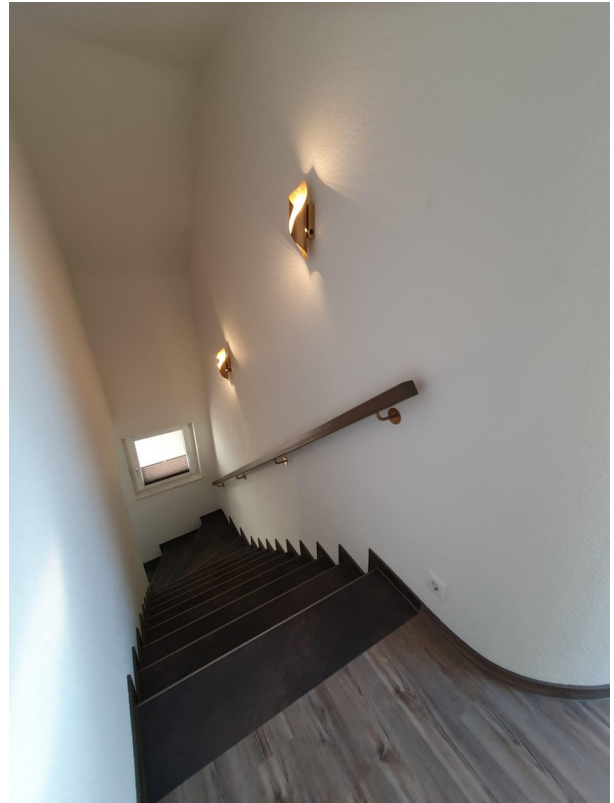


Abstellraum mit Garagenzugang

# Exposé - Galerie



Ihr Weg in die Sonne



Modernes Treppenhaus



Willkommen im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zweites Bad mit großer Dusche



Zimmer mit Balkon & Weitblick

# Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer mit Waldblick



Großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur und weiterer Abstellraum



Teils ebenerdiger Keller



Tageslicht im Keller

# Exposé - Galerie



Sauna für frische Tage



Eigenes Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Moderne Haustechnik



Hauswirtschaftsraum