

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lehre

### 3 Zimmer Maisonette ETW, 2 Einstellplätze



Objekt-Nr. **OM-454315**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **278.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Hübner

Gerstenbreiten 64  
38165 Lehre  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle freundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-West-Balkon und unverbaubarem Blick in das Naturschutzgebiet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 70 qm und erstreckt sich über zwei Etagen.

Vom Eingangsbereich (Flur) aus gelangen Sie in den Wohn- & Essbereich, das Duschbad mit Fenster und ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt. Auch die Nutzung als Büro ist möglich.

Der helle Wohn- & Essbereich beinhaltet die offene Küche. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit tollem Ausblick in´s Grüne. Über die Wendeltreppe im Wohnbereich erreicht man das dritte Zimmer in der 2. Etage. Auch hier könnten Sie sich Ihr neues Büro einrichten oder aber Ihr Schlafzimmer.

Alle Fenster verfügen über Außenjalousien.

Für Ihre Autos stehen Ihnen zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Genügend Stauraum bietet der private Kellerraum.

Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner können Sie bequem im dafür vorgesehenen Wäschekeller unterbringen.

Geheizt wird über eine Gaszentralheizung.

Das Hausgeld beträgt monatlich 270,- Euro.

Über die Jahre wurde stetig an der Wohnung saniert, eine kurze Auflistung aller Sanierungsmaßnahmen:

- Austausch Zimmer und Wohnungstüren
- Austausch aller Bodenbeläge inkl. Fliesen
- Modernisierung des Balkonfensters und Balkonbelags ( Steinteppich )
- Komplett Sanierung des Badezimmers inkl. Fußbodenheizung und Fenster

- Austausch der Heizkörper in allen Räumen
- Einbau einer Lüftungsanlage
- Einbau einer Klimaanlage
- Hochwertige Einbauküche
- diverse Einbaumöbel nach maß von einem Tischler angefertigt, diese können nach bedarf übernommen werden.
- Austausch der Klingelanlage gegen eine video Sprechanlage
- Im Jahre 2025 wurde die Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher gegen ein modernes Gerät ausgetauscht.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Seite unter: 0157 313 483 14

## **Ausstattung**

- Tageslichtbad mit Dusche
- Außenjalousien
- Süd-West-Balkon
- unverbaubarer Blick in das Naturschutzgebiet
- Gaszentralheizung komplett Sanierung im Jahr 2025
- 2 Außenstellplätze
- eigener Kellerraum
- Wäschekeller
- Fliesen in Wohn und Esszimmer
- Vinyl in Schlaf und Büroraum

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Flechting

Die umliegenden Städte Wolfsburg und Braunschweig

sind mit dem Pkw schnell erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc. finden Sie direkt im Ort.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,69 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Außenansicht hinten

# Exposé - Galerie

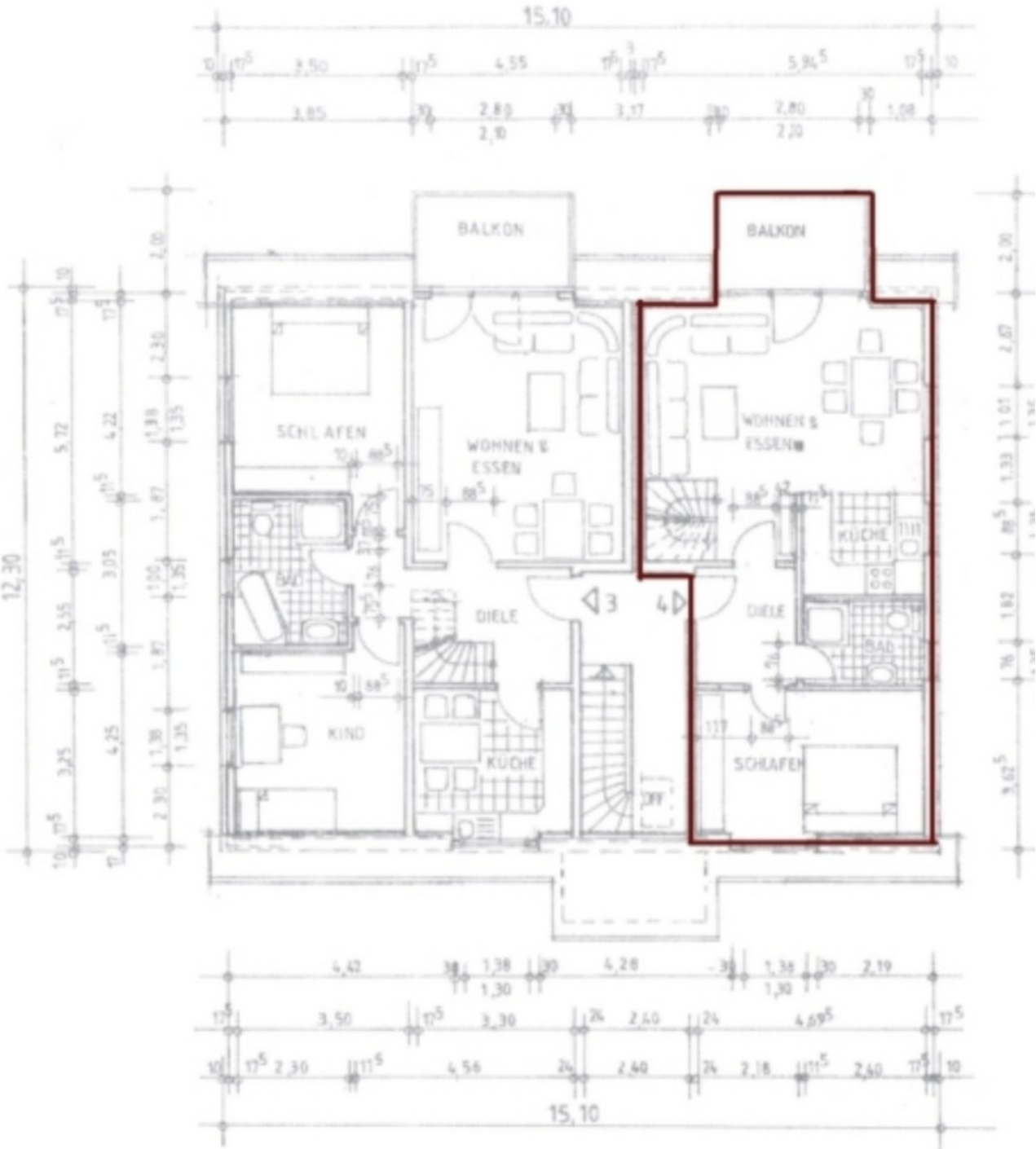


Außenansicht vorne



Außenansicht vorne

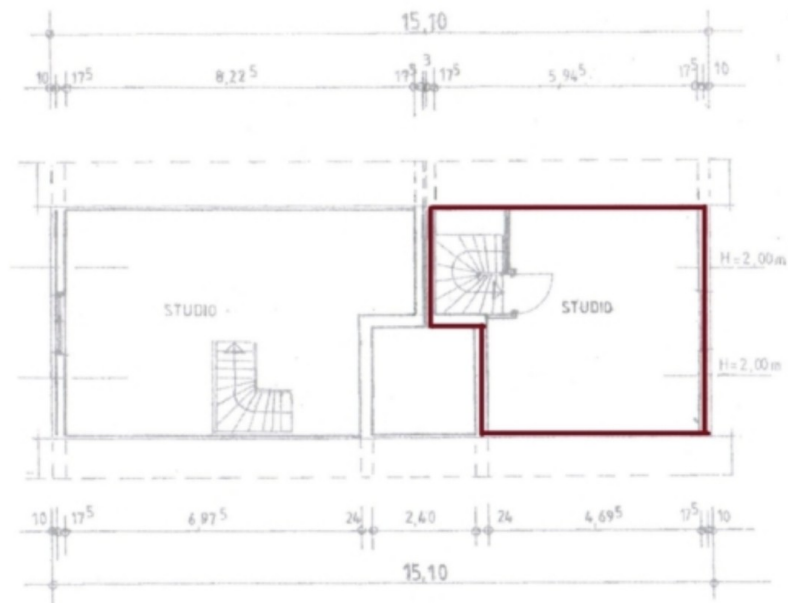
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

## 2. Obergeschoss