

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wedemark

**Licht, Platz, Komfort, zentral, Stil, Historie, Qualität,  
idyllischer Garten**

Objekt-Nr. OM-460383

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.680 € + NK**

30900 Wedemark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer Wohnung mit attraktiver Wohndiele

(ca. 20 m<sup>2</sup>) und offenem Kamin befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten historischen Fachwerkhhauses zentral in Bissendorf. Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung und eine großzügige Raumaufteilung aus. Die Küche kann nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Ein besonderes Highlight ist der idyllische Bauerngarten mit Terrasse. Zudem verfügt die Wohnung über einen wohnlich ausgestatteten Keller mit großem Hobbyraum, Dusche und separatem Gäste-WC. Stauraum sowie Waschmaschinenplatz sind zur alleinigen Nutzung. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich, was höchsten Wohnkomfort garantiert. Die Garage ist auch direkt durch den Gartenausgang der Küche begehbar. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfertig. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Bissendorf bietet die beste Infrastruktur in der Wedemark mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Gute Restaurants, Kulturangebote. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, was Ausflüge in die Umgebung erleichtert. S-Bahn nach Hannover ca. 10 Min. fußläufig zu erreichen, Busanbindung ca. 5 Min. nach Mellendorf (Schulzentrum). Grundschule, Sportplatz autofrei in ca. 5 Min. zu Fuß erreichbar. Nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F