

Exposé

Wohnung in Alfeld (Leine)

Wohnkomfort der Extraklasse: Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Fernblick KfW-55 / Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-469416

Wohnung

Vermietung: **648 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexandr

Karl-Krösche Str. 6+8
31061 Alfeld (Leine)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Holzpellets
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	54,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leben über den Dächern von Alfeld – Ihr neues Comfort-Zuhause

Erfüllen Sie sich den Traum vom modernen, unbeschwerten Wohnen in einer der schönsten Hanglagen der Region. Im Rahmen der ambitionierten und vollumfänglichen Sanierung des Wohnensembles "AlpenFeld" (2023–2025) ist eine comfort 2-Zimmer-Wohnung entstanden, die architektonische Eleganz mit höchster Energieeffizienz verbindet. Hier, auf dem idyllischen Sindel-Berg in Alfeld (Leine), verschmelzen absolute Ruhe, ein fantastischer Weitblick und Ausstattungsmerkmale auf Neubauniveau zu einem perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Paare, Singles mit Raumbedarf oder Best Ager, die den Komfort einer hochwertigen Immobilie schätzen.

Mietkonditionen & Kosten

- **Nettokaltmiete:** 12,00 €/m² (entspricht z.B. ca. 648,00 € bei einer 54 m² großen Wohnung)
- **Nebenkosten:** Minimiertes Risiko! Die hochmoderne Pellet-Heizanlage und die massive Dämmung garantieren Ihnen eine Ersparnis von bis zu 50 % bei den Heizkosten.
- **Maklerprovision:** 0,- € (Direktvermietung ohne Courtage)

Objektbeschreibung & Ihre Ausstattungshighlights

Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung, helle Zimmer mit einer Deckenhöhe von 2,35 m und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Sonstiges & Gemeinschaftsanlagen

Die Wohnung ist bezugsbereit. Auf den im neu angelegten Flächen direkt am Haus stehen 27 Kfz-Stellplätze zur Verfügung, von denen ein Platz bei Bedarf bequem angemietet werden kann. Für Fahrräder stehen sichere Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss zur Verfügung.

Ihr Weg zur Besichtigung: Klingt das nach der Wohnqualität, die Sie suchen? Dann zögern Sie nicht. Bitte kontaktieren Sie uns über das Nachrichten-Formular und geben Sie dabei eine kurze Übersicht zu Ihrer Person (berufliche Situation, Anzahl der einziehenden Personen, gewünschter Einzugstermin). Wir werden uns umgehend bei Ihnen melden, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

Objektbeschreibung & Ihre Ausstattungshighlights

Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch eine intelligente Raumaufteilung, helle Zimmer mit einer Deckenhöhe von 2,35 m und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Genießen Sie folgende Privilegien:

- **Freiluft-Oase:** Ihr eigener Balkon (bzw. Loggia) lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der herrliche Ausblick über das Leinetal sorgt für tägliche Urlaubsgefühle. Zusätzlich steht Ihnen der weitläufige, 3.000 m² große Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz zur Verfügung.
- **Ästhetik & Design (Erstbezug):** Durchgängig verlegte, exklusive Vinylböden in Holzoptik verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre. Die Wände sind fachgerecht zweifach verspachtelt und in einem edlen Weiß gestrichen. Sämtliche Innentüren wurden durch moderne hochwertige Türen ersetzt.
- **Das Badezimmer als Spa-Bereich:** Freuen Sie sich auf ein installiertes, tageslichthelles Badezimmer. Großformatige Fliesen, erstklassige Armaturen und ein integrierter Waschmaschinenanschluss vereinen Luxus mit Alltagstauglichkeit.
- **Energetische Unabhängigkeit (KfW-55):** Die Zeiten horrender Nachzahlungen sind vorbei. Eine hochmoderne Pellet-Heizanlage (ETA) in Kombination mit einer 200-mm-

Fassadendämmung, einem neuen isolierten Flachdach und 3-fach verglasten Premium-Fenstern von REHAU senkt die Heiz- und Nebenkosten um bis zu 50 %. Zudem garantieren die Fenster einen perfekten Schallschutz.

•Smart & Vernetzt: Die gesamte Gebäude- und Wohnungselektrik wurde vollständig erneuert. Ein Glasfaseranschluss ist in Vorbereitung, Kabel- und Internetanschlüsse sind bereits vorhanden – ideal für hochauflösendes Streaming oder ein professionelles Home-Office.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Lage & Infrastruktur

Das Objekt in der Karl-Krösche-Straße verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur der historischen Hansestadt Alfeld.

•Alltag & Nahversorgung: Apotheken, ärztliche Versorgung (1,5 km), Supermärkte (1,7 km), Bäcker (1,9 km) und ein Frisör (400 m) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die neu angelegten, gepflasterten Gehwege rund um das Gebäude sorgen für eine sichere und weitgehend barrierearme Erreichbarkeit.

•Hervorragende Anbindung: Die Nähe zur Bundesstraße B3 gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover und Göttingen. Der Bahnhof Alfeld (2,3 km entfernt) bietet Pendlern im ICE- und Regionalverkehr maximale Flexibilität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

