

Exposé

Maisonette in Lilienthal

3-Zi.Wohnung im DG mit Balkon, Atelierzimmer, kl. Garten, Gartenhaus u. Garage im 4.Fam. Haus



Objekt-Nr. OM-470035

Maisonette

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Nils Dreyer

Birkenweg 6
28865 Lilienthal
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	1.980 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	209 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	384 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gute und aufwendig ausgestattete Wohnung mit Küche, Süd-Balkon und kleinem, eigenen Garten, Gartenhaus und PKW-Garage in einem 4-Parteien-Haus mit langjährigen Mietern.

Die Wohnung ist optimal für einen 2 bis 3 Personen-Haushalt ausgelegt und enthält sowohl Abstell- und Wirtschaftsraum. Sie wird in einem neuwertigen, renovierten Zustand übergeben. Von der Zufahrt/Garage, kann die Wohnung über eine Naturstein-Ausstentreppe erreicht werden.

Eine Besichtigung wird Sie von der Hochwertigkeit der Materialien und dem Zuschnitt der Wohnung überzeugen.

Hauseffizienzklasse: A, Endenergieverbrauch; 43,8 kWh/qm p.a. über zentrale Wärmepumpenanlage aus dem Jahr 2023

Ausstattung

Gehobene Ausstattung - neu renoviert, Erstbezug: 01/1998,

100qm mit Fußbodenheizung u. keramischer Bodenverfliesung.

Nach Betreten der Wohnung erreichen Sie linker Hand die Küche.

Sie enthält eine vollständige Ausstattung, die optimal in den Küchenraum eingepasst ist (EBK).

Der Küche gegenüberliegend ist ein Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner und für diverse Abstellchränke.

Vis a Vis davon befindet sich ein großzügiger Abstellraum für ca. 6 lfdm Regal-/ bzw. Schrankfläche.

Das großzügige Wohnzimmer ist mit zusätzlichem Esszimmer-/Sofabereich unterteilt und hat einen Zugang zum großen Süd-Balkon (12qm) mit Abstellraum z.B. für Gartenmöbel.

Das Bad mit Fenster/Tageslicht ist vollständig mit allen Accessoires, Beleuchtung und Ablagen ausgestattet: Granit-Waschtisanlage, WC, Dusche und Badewanne, tief eingebaut (optional mit Bidet).

Von hier aus sind es nur 3 Schritte zum Schlafraum. Das Schlafzimmer ist mit einem optimal eingepassten großen Kleiderschrank (L= 3m) ausgestattet, welcher übernommen werden kann. Bitte beachten Sie den Wohnungsgrundriss.

Das zusätzliche Atelierzimmer erreichen Sie über eine freitragende Holztreppe. Die Treppe unterteilt den Raum (40qm Grundfläche) in zwei offene Bereiche, ideal für eine Doppelnutzung (z.B. Büro und Gästezimmer). Durch eine

Schiebetür kann auch im Atelierzimmer gewünschte

Privatsphäre geschaffen werden.

Besonderes Highlight - Ihr eigener Garten:

Die durch Hecken abgeschirmte Gartenfläche, ca. 100 qm, ist nicht einsehbar und hat ein Gartenhaus mit allen technischen Anschlüssen und den wichtigsten Geräten. Der Garten liegt ausschliesslich in Ihrer Nutzung und Pflege, er ist fertig angelegt

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die größten Positionen der Nebenkosten sind (monatlich):

- Heizung und Warmwasser*: 125 €
- Garage: 85 €
- Gartenpflege & Gartenwasser: 75 €
- Pauschale für Kücheneinrichtung: 65 €
- Wasser/Abwasser*: 50 €
- Grundsteuer: 45 €

* gemittelte Durchschnittswerte der Mieter

Summe:

Warmmiete inkl. Nebenkosten-Vorauszahlung und Garage: 1.459 Euro / Monat

Die Wohnung ist aktuell noch bis zum 30.09. vermietet und wird im Anschluss renoviert.

Eine Besichtigung ist nach Rücksprache möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem sehr ruhigen Umfeld

(Ortsrandlage) im Birkenweg 6, ca. 400 m von der Endhaltestelle

Linie 4 in Lilienthal-Trupermoor. Dort ist auch ein Edeka-

Supermarkt (Haltermann).

Der Ortskern Trupermoor ist 500 m entfernt, zum Golfplatz

Lilienthal sind es 1.000 m.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hauseingang über Treppe

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer mit Balkon



Blick Wohnzimmer auf Balkon

Exposé - Galerie



12qm Balkon in SW-Lage



Voll ausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Küche großzügige Stellflächen



hochwertiges Badezimmer

Exposé - Galerie



Granit-Waschtischanlage



Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschranks



Atelierzimmer (hier Büro)

Exposé - Galerie



Atelierzimmer (hier Kinderz.)



Eigener Garten im Sommer

Exposé - Grundrisse



