

Exposé

Wohnung in Seelze

SEELZE/Almhorst: Maisonettewohnung mit Charme – Licht, Raum und Lebensqualität



Objekt-Nr. OM-476787

Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Rehwinkel 7
30926 Seelze
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2001	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit besonderem Charme – lichtdurchflutete Maisonettewohnung in idyllischer Lage von Seelze-Almhorst.

Diese ansprechende Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses in ruhiger Wohnlage des Seelzer Ortsteils Almhorst. Auf zwei Ebenen verbindet sie modernes Wohnambiente mit dem besonderen Flair einer offenen Dachgeschossarchitektur. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Der attraktive Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur sonnigen Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt. Ein kleiner, der Loggia angegliederter Abstellraum bietet zusätzlichen praktischen Stauraum. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die offene Galerie, die der Wohnung ihren unverwechselbaren Maisonette-Charakter verleiht. Ob als Homeoffice, Lesecke oder zusätzlicher Wohnbereich – die Galerie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht das großzügige Raumgefühl.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen weiteren, kleinen Abstellraum. Die Kombination aus weiß gestalteten Wänden, den sichtbaren, klarlackierten Holzbalken und den hochwertigen Echtholzböden schafft ein modernes, zugleich behagliches Wohnambiente mit viel Charakter. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Ein zur Wohnung gehörender Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Ausstattung

Maisonettewohnung über zwei Ebenen

Helles, modernes und offenes Wohnkonzept

Attraktiver Wohn- und Essbereich

Offene Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Küche inklusive Einbauküche

Tageslichtbad mit Badewanne

Hauswirtschafts-/Abstellraum

Zusätzlicher, zweiter Abstellraum

Loggia mit angrenzendem Außenabstellraum

Hochwertiger Echtholz-Stäbchenparkettboden

Weißer Wandgestaltung mit sichtbaren, klarlackierten Holzbalken

Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Sauna, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Almhorst der Stadt Seelze. Die Lage vereint die Ruhe des ländlichen Wohnens mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Stadt. Almhorst zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, gepflegte Wohnbebauung und ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld aus. Felder, Wiesen und zahlreiche Rad- und Spazierwege

beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ein Ort, an dem man jeden Tag das Gefühl hat, dort zu leben, wo andere Urlaub machen.

Die Stadt Seelze verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Über den Seelzer Bahnhof besteht ein direkter S-Bahn-Anschluss in Richtung Hannover und Minden. Die Landeshauptstadt Hannover ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die Bundesstraßen und Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Blick zur Galerie

Exposé - Galerie



Die Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Hauseingang



Küche mit EBK

Exposé - Galerie



Loggia im Abendlicht



Schlafen Perspektive 2

Exposé - Galerie



Schlafen



Tageslichtbad mit Wanne

Exposé - Galerie



Weitläufiger Blick vd Loggia



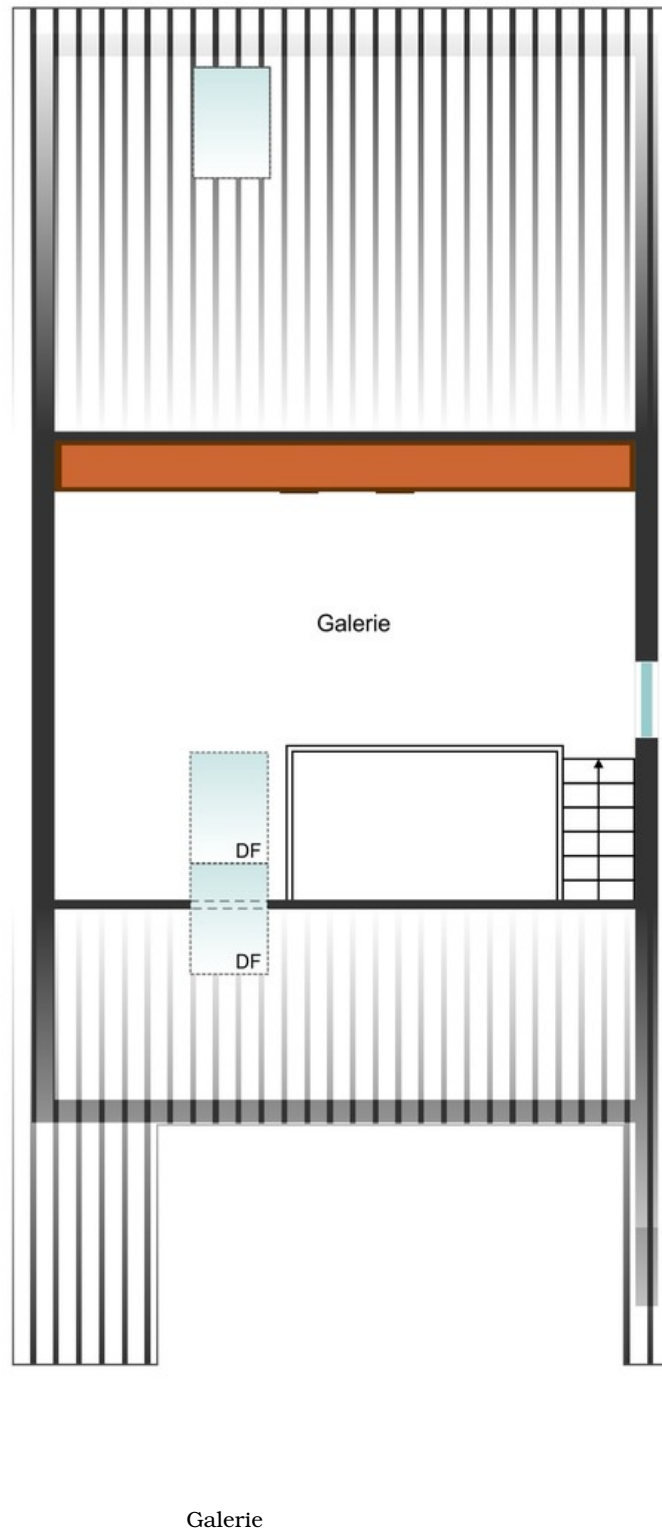
Wohnen-Essen Aufgang Galerie

Exposé - Galerie

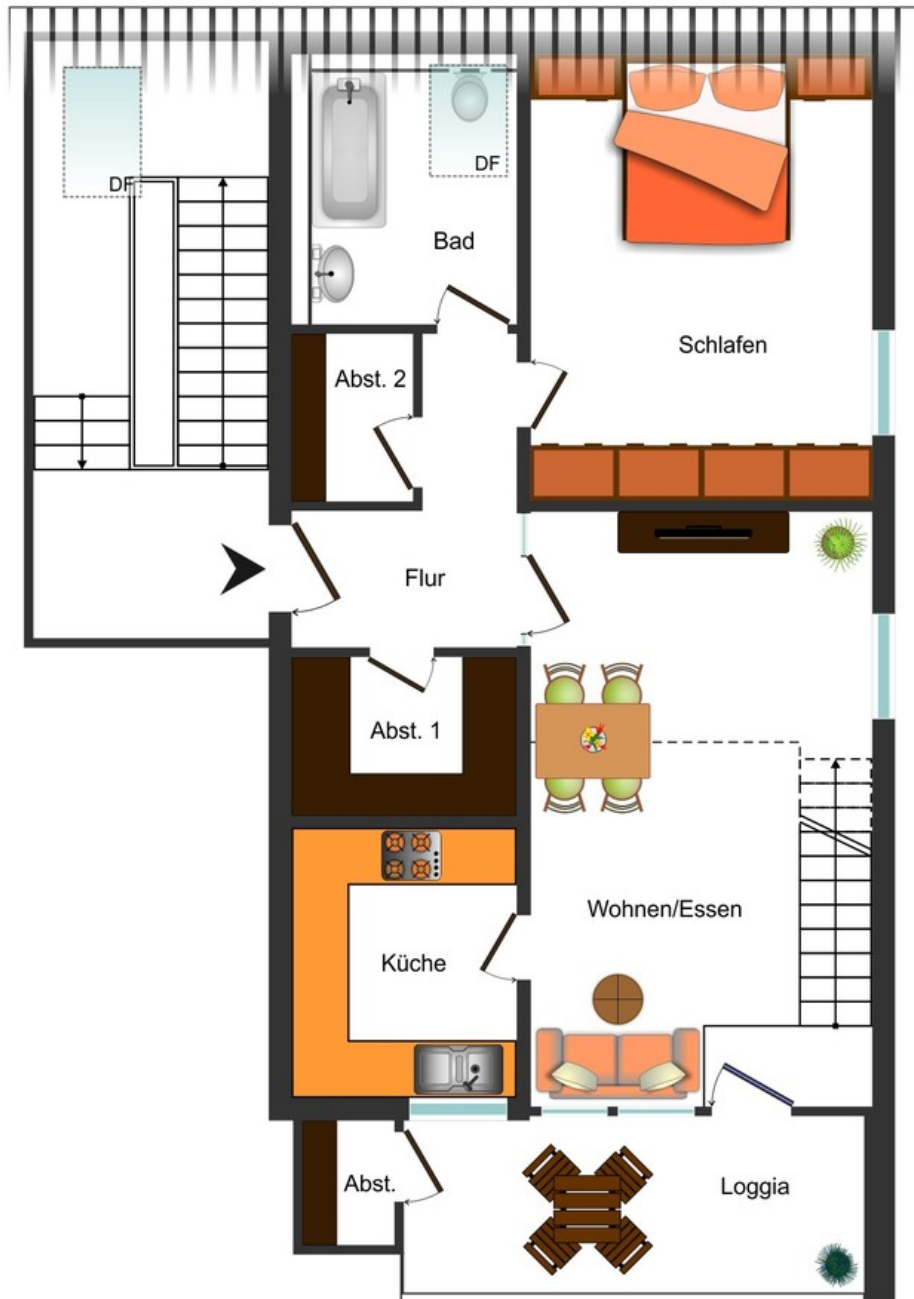


Zugang zum Haus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Untere Wohnebene

Exposé - Grundrisse

Ausstattung Gebäude

Rohbau, Fassade:	Die innere Mauerwerksschale besteht aus Kalksandstein. Die das Treppenhaus umfassenden und die horizontal nebeneinanderliegenden Wohnungen vertikal trennenden Brandwände sowie die beiden Giebel des Hauses sind über Dach gezogen. Hierdurch wird eine optimale akustische Entkopplung der vier Wohnungen erreicht. Auf das Kalksandsteinmauerwerk ist eine Dämmung aufgebracht, vor die eine hinterlüftete Vorderschale aus Verblender (Holländischer Handback) gemauert ist. Die Ost- und die Westfassade weisen – im Wechsel mit der Verblendung – Applikationen von Holzpaneelen auf. Die beiden Erdgeschoss – Wohnungen verfügen jeweils über einen giebelseitigen Erker mit Pultdach. Über dem Hauseingang ist ein freitragendes Glasvordach montiert.
Dach:	Die tragenden Dachbalken bestehen aus verwindungsresistentem Brettschichtholz und sind mit einer 30 mm Nut-Feder-Schalung abgedeckt. Darauf ist eine Metalllattung mit einer Aufdämmung des Systems „Dedatherm“ montiert. Das Gebäude ist mit Tonziegeln eingedeckt. Die Dach-/Giebelkronen sind mit Zinkblech abgedeckt, welches in den Jahren 2014/15 nach modernstem Standard erneuert wurde. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.
Fenster:	Alle Fenster und Außentüren sind aus Holz gefertigt.
Treppenhaus:	Vor der Hauseingangstür (innen) befindet sich eine auskömmliche Sauberlaufzone. Unter der Treppe ist der Hausanschlußraum angelegt. Fußboden und Treppenstufen sind mit mattierte Granitplatten belegt. Das Treppengeländer ist mit Lochblechen ausgefüllt und einem Edelstahlhandlauf ausgestattet.
Innentüren:	Alle Innentüren sind mit Stahlzargen ausgestattet.
Heizung:	Im Dachgeschoss über dem Treppenhaus befindet sich eine Brennwertheizung (Fabrikat: Viessmann) mit einem 300 ltr. Warmwasserspeicher, der im Jahre 2017 erneuert wurde.
Warmwasser:	Das Warmwasserleitungssystem umfasst eine Zirkulationsleitung.
Verbrauchs- erfassung:	Ablesung der HKV, WWZ und KWZ 14-tägig über Funk (Techem)