LÖWEN
IMMOBILIEN

Kontakt:

Löwen Immobilien GmbH
www.loewen-immobilien-hildesheim.de

Ansprechpartner: Florian Wiehe
Telefon: 05121 6989-717
Mobil: 0160 966 81 473
Email: f.wiehe@li-hi.de

Objektadresse:

Im Külffeld 19
31036 Eime

Objekt-Nr:	7159	**Fläche:**	91 qm
Objektart:	Miete	**Zimmer:**	4
Baujahr:	1966	**EBK:**	ja
Objektzustand:	gepflegt	**Garten:**	
Heizung:	Zentral	**Balkon:**	ja
Energieträger:	Öl	**Kaltmiete:**	525 EUR

Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines ruhigen Zweifamilienhauses wurde in den Jahren 2020 und 2021 umfangreich saniert. Neben vier einladenden Zimmern bietet die Wohnung mit einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC genügend Platz für Wellness und Entspannung. Der Grundriss der ca. 91 m² großen Wohnung wurde überarbeitet, so dass sich diese mit einer zeitgemäß ansprechenden und funktionalen Aufteilung präsentiert. Vom großen Wohn- und Essbereich (Einrichtungsbeispiel siehe Fotos) erreichen Sie Ihre Küche und den Balkon.Die Küche wurde mit hochwertigen Nobilia-Küchenschränken ausgestattet. Die Fronten sind in ansprechendem Magnolia-Glanzlack des Programms Focus ausgeführt. Praktisch zu bedienen ist der Backofen in Arbeitshöhe, welcher in den Highboard-Schränken untergebracht ist. Hier können Sie auch Ihren eigenen Einbau-Kühlschrank unterbringen, alternativ haben Sie links von den Highboards ausreichend Platz, um einen freistehenden Kühlschrank aufzustellen. Überzeugen Sie sich selbst vom praktischenn Zuschnitt der neuen Küche anhand der Darstellung des Grundrisses hier in den Anlagen. Die vorhandenen Elektrogeräte für die Küche werden für eine günstige Abstandszahlung an Sie abgegeben. Ein neues helles und modernes Bad mit Badewanne und Dusche trägt mit einem Handtuchhalter-Heizkörper zum Wohlfühl-Faktor in dieser Wohnung bei. Ebenfalls sehr praktisch ist das separate Gäste-WC.Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zwei große Kleiderschränke. Zwei weitere Zimmer können Sie nach Herzenslust einrichten, wobei sich für ein Zimmer die Nutzung als Home-Office anbietet. Ein Balkon, welcher zu 25% in der Wohnungsfläche enthalten ist, komplettiert das Angebot. Von Letzterem haben Sie einen herrlichen Ausblick mit viel Grün ringsum. Ihr Einzug wäre ab 01.12.2021 möglich.Der Vermieter verlangt eine Selbstauskunft. Eine Besichtigung ist nur nach Terminabsprache ab ca. Mitte/Ende September möglich.

Ausstattung

Die Erneuerung der Elektro-Installation gehörte bereits 2020 zum Sanierungsumfang, so dass Sie in der Wohnung eine ausreichende Anzahl von Steckdosen vorfinden werden, welche gemäß aktuellem Stand abgesichert sind. Zur Zeit erschließt gerade das Unternehmen "Deutsche Glasfaser" den Ort Eime mit neuen Glasfaser-Leitungen bis ins Haus (FTTH) für das Highspeed-Internet der Zukunft. Bis es in Kürze soweit ist, sind über den Anbieter "htp" stattliche 100 MBit/s buchbar. Außerdem wurde die Energie-Bilanz der Wohnung verbessert, in dem die Dachschrägen einen größeren Querschnitt an Dämmung erhielten. Ebenfalls

energiesparend macht sich der Austausch von 75% aller Fenster bemerkbar. Folgende Sanierungsarbeiten wurden in 2020 und 2021 durchgeführt. - Neues Bad - Neues Gäste-WC - Neue Küche - Neuer Vinyl-Designerboden in der Küche - Neuer Vinyl-Designerboden im Flur - Austausch der meisten Fenster und aller Dachfenster - Verbesserung der Dämmung - Neue Elektro-Installation inkl. Sicherungen - Neue Trinkwasser-Installation - Netzwerkverkabelung zwischen Wohnung und Keller Folgende Arbeiten sind für 2022 geplant. - Neuer Glasfaser-Hausanschluss für Highspeed-Internet bis 1.000 MBit/s - Sanierung und Vergrößerung des Balkons (geplante Vergrößerung im Grundriss bereits enthalten) - Sanierung und Verbesserung der Dämmung des West-Giebels - Neue Haustür Nach Abschluss der Balkonvergrößeung in 2022 steigt die Miete auf 550,00 EUR monatlich. Ein großer separater Kellerraum über 16 qm gehört ebenfalls zur Wohnung, der sich aufgrund seiner Größe sogar als Hobbyraum nutzen lässt. In der Gemeinschafts-Waschküche des Zweifamilienhauses können Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner aufstellen sowie Ihre Wäsche zum Trocknen aufhängen. Insgesamt 113 qm beträgt die Nutzfläche zusammen mit Ihrem Kellerraum und der anteiligen Waschküche. Nach Absprache können Sie außerdem, einen Teil des Spitzbodens als Stauraum nutzen. Eine Mitnutzung des schönen großen Gartens ist verhandelbar.