

Sievers Immobilien  
Inh. Anja Sievers

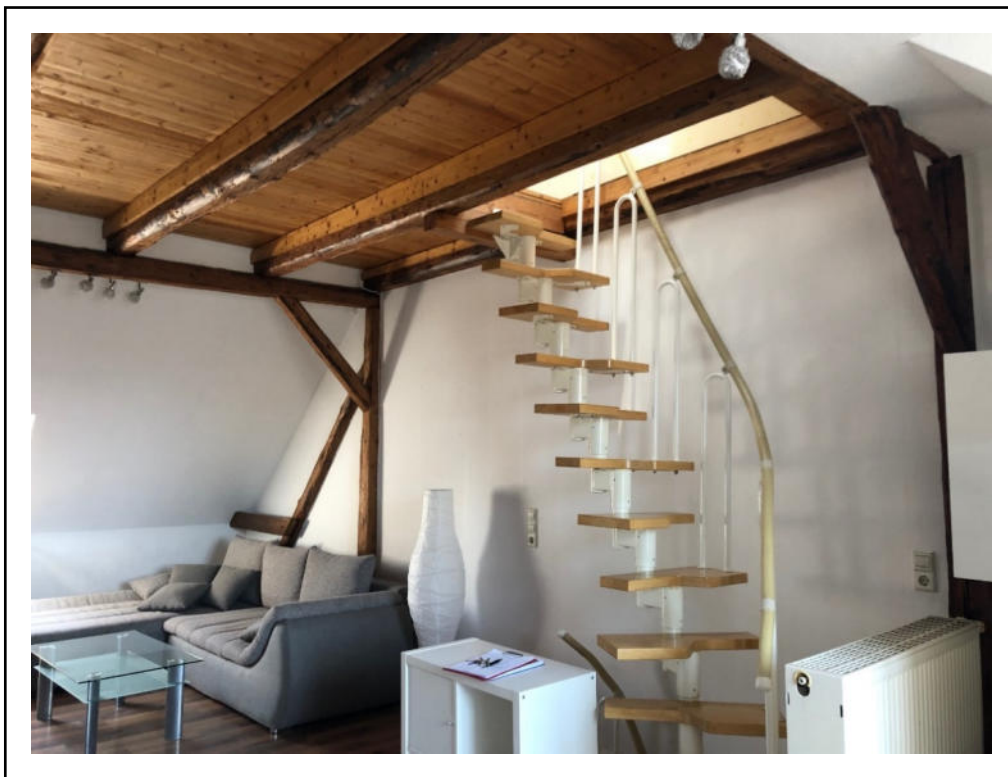
# SIEVERS IMMOBILIEN

Ihre Immobilienberater

Im Hungerberg 1  
38368 Grasleben  
Tel. +49 177-40 35 75 8  
Fax +49 5357-96 04 37  
Mail:  
kontakt@sieversimmobilien.com  
Web. www.sieversimmobilien.com

Exposé-Nr.: M-120/24

## VERMIETUNGSEXPOSÉ



### 3,5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettwohnung mit Balkon

<b>Objektart:</b>	Mietwohnung
<b>Objektanschrift:</b>	Leuckartstr. 51, 38350 Helmstedt (D)
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 73,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Monatliche Kaltmiete:</b>	450,00 EUR
<b>Monatliche Nebenkosten:</b>	98,64 EUR (exkl. Heizung)
<b>Monatliche Gesamtmiete:</b>	548,64 EUR
<b>Mietkaution:</b>	1.350,00 EUR (3 Kaltmieten)
<b>Heizungsart:</b>	Gas-Etagenheizung

**Eckdaten**

Objektart:	Mietwohnung (Maisonettewohnung)
Objekttyp:	Dachgeschosswohnung
Adresse:	Leuckartstr. 51, 38350 Helmstedt
Verfügbar ab:	sofort
Objektzustand:	gepflegt
Letzte Modernisierung:	2015/16
Letzte Renovierung:	2018
Baujahr:	Ca. 1900
Wohnfläche:	Ca. 73,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Monatliche Kaltmiete:	450,00 EUR
Monatliche Nebenkosten:	98,64 EUR (exkl. Heizkosten)
Mietkaution:	1.350,00 EUR (3 Kaltmieten)
Anzahl Zimmer:	3,5
Anzahl Bäder:	1
Stellplatz/Garage:	Nein
Balkon/Terrasse:	1 Balkon
Keller:	Nein
Dachboden:	Nein
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
Energieausweis:	Kein Energieausweis erforderlich
Sonstiges:	

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Helmstedt, Kreisstadt des Landkreises Helmstedt mit rd. 28.800 Einwohnern lokalisiert. Die Stadt ist landschaftlich reizvoll in Mitten des Elm-Lappwaldes gelegen und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Bundesautobahn A2, Interregio-Bahnhof, Busliniennetz).

Die Stadt Helmstedt liegt im Grenzgebiet zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen und damit an einem geschichtsträchtigen Ort. In Museen und auch am ehemaligen Grenzübergang lassen sich die Zeitgeschichte der innerdeutschen Teilung noch eindrucksvoll erleben.

Die Volkswagenstadt Wolfsburg ist in ca. 30 Autominuten oder mit Bus und Bahn problemlos zu erreichen. Die Städte Braunschweig und Magdeburg sind etwa 40 und die Landeshauptstadt Hannover sowie der dortige Flughafen etwa 60 Autominuten entfernt.

Neben einer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, wie Theater, Kino, Diskotheken, Museen bietet die Stadt Helmstedt ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot (ortsansässige Vereine, Schwimmbäder, Reithallen use.). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen, Ärzte, Krankenhäuser, Kitas und Schulen sind problemlos zu Fuß zu erreichen.



Quelle: Kartendaten 2019 GeoBasis-DE/BKG Google

Aktualität: online

## Objektbeschreibung:

Die hier zur Miete angebotene Dachgeschosswohnung ist in einem um 1900 in Massivbauweise errichteten Gebäude gelegen, das als zweigeschossiges 8-Parteien-Mietshaus mit ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet ist. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und überzeugt mit einem ruhigen Innenhof im hinteren Grundstücksbereich, der allen Mietparteien zur Nutzung zur Verfügung steht.

Das Objekt macht nach einer Sanierung der Gemeinschaftsflächen im Jahr 2015 insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck. Die Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen ist fremdvergeben. Die einzelnen Wohnungen verfügen über gasbetriebene Etagenheizungen, alle Wohnungen sind mit isolierverglasten Holzfenstern ausgestattet, sodass sich die Ausstattung nachhaltig auf einen geringen Energiebedarf auswirkt.

Die Wohnung sind medial über einen Haus-Sat-Anlage erschlossen (es fallen keine Kosten für die Nutzung an); Telefon und Internetanschluss liegen in jeder Wohnung an.

## Ausstattung:

Die angebotene 3,5-Zimmerwohnung ist im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegen und erschließt sich auf insgesamt 3 Etagen und rd. 73,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die helle und freundliche Wohnung wurde im Jahr 2015 umfangreich saniert und verfügt über 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad und WC und besticht durch ihre ungewöhnliche Raumaufteilung. Auf der ersten Ebene befinden sich neben Flur und Badezimmer 2 Schlafzimmer und ein separater Flurraum, der auch als begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann. Über eine Treppe erreichen Sie dann den eigentlichen Wohnbereich im Dachgeschoss – hier erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich und Zugang zum Südbalkon. Über eine weitere Treppe erreichen Sie einen ausgebauten Spitzboden, der optional als Schlafzimmer genutzt werden kann – hier genießen Sie dank zweier Dachflächenfenster einen traumhaften Sternenhimmel

Das Tageslichtbad ist als gefliestes Duschbad ausgebildet. Die Wohnung ist aktuell Teilmöbliert (Wohnzimmermöbel, voll ausgestattete Einbauküche etc.) Die Möbel sind neuwertig und können vom Vormieter gegen Abstandszahlung übernommen werden.

Lassen auch Sie sich vom Charme dieser schönen Wohnung überzeugen und vereinbaren noch heute einen ersten unverbindlichen Besichtigungstermin mit meinem Büro.

- 3,5 Zimmer, 1 Bad und Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gegensprechanlage
- Wohnen auf drei Etagen





































**Sonstige Angaben:**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenzeitliche Vermietung, Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Grundrissdarstellungen ist nicht maßstabsgetreu. Kellerräume und außenliegende Abstellräume werden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Angaben und Informationen im Exposé beruhen auf den Angaben des Eigentümers, sodass wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Mietverhandlungen sind ausschließlich über den benannten Ansprechpartner zu führen. Mietpreisänderungen bleiben vorbehalten. Die Vermittlung der Wohnung erfolgt nach § 2 Abs. 1 a WoVermRg provisionsfrei. Bilder sind beispielhaft und können abweichen.

Eine Anmietung der Wohnung setzt positive Bonität voraus! Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen unter vollständiger Nennung des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können. Kommt eine Anmietung der Wohnung nicht zustande, werden Ihre personenbezogenen Daten vollständig gelöscht.

**Ansprechpartner:**

**Frau Anja Sievers**

**Telefon:** +49 5357 271

**Mobil:** +49 177 4035758 \*

**E-Mail:** [kontakt@sieversimmobilien.com](mailto:kontakt@sieversimmobilien.com)

**Firmendaten:**

**Sievers Immobilien**

Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben

Telefon: +49 5357 271

Telefax: +49 5357 960 437

E-Mail: [kontakt@sieversimmobilien.com](mailto:kontakt@sieversimmobilien.com)

\* Anfragen unter dieser Rufnummer  
werden bevorzugt bearbeitet

**Ihre Notizen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---