# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-IRo-50445*

## *ETW Nähe Mittelallee - 158 qm auf 2 Etagen - modernisierte Bäder, Dachterrasse, 2 TG-Plätze, Wallbox*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***535.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,00 % inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *158,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *5,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *2,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1993* |
| *Zustand* | *Modernisiert* |
| *Ausstattungskategorie* | *Gehoben* |
| *Bad* | *Dusche, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Parkett, Fliesen* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Stellplatzart* | *Tiefgarage* |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Abstellraum* | |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *14.01.2029* |
| *Energiekennwert* | *124 kWh/(m²*a)* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *D* |
| *Ausstelldatum* | *14.01.2019* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie in Hildesheim bietet eine ideale Lage für ein aktives und vielseitiges Leben. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung. Dies ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile. Für längere Reisen ist der Flugplatz Hildesheim in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, während die Autobahnauffahrt A 7 ebenfalls in kurzer Fahrzeit zu erreichen ist.***

***In der Freizeit lädt der nahegelegene Eichendorff-Hain zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Zudem bietet der historische Marktplatz, nur einen kurzen Spaziergang entfernt, kulturelle Erlebnisse und eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten. Hier können Sie in einem der charmanten Cafés oder Restaurants verweilen und die Atmosphäre genießen.***

***Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte und Drogerien in der Nähe vorhanden, sodass Einkäufe schnell und unkompliziert erledigt werden können. Auch die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken bestens gewährleistet.***

***Für Fitnessbegeisterte stehen mehrere Fitnessstudios zur Auswahl, darunter das McFit und das Pankra Gym, die beide in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese bieten die Möglichkeit, den Tag mit einem intensiven Workout zu beginnen oder zu beenden.***

***Diese Immobilie vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit der Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten, was sie zu einem idealen Wohnort für Menschen mit einem aktiven Lebensstil macht.***

## *Objektbeschreibung*

***Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese phantastische Maisonette-Eigentumswohnung anbieten zu dürfen:***

***Dieses außergewöhnliche Apartment mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen (2. und 3. OG) mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² bietet ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis. Erbaut im Jahr 1993, besticht die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse (ca. 26 m²), die zusätzlichen Raum für Erholung und Entspannung an der frischen Luft bietet. Genießen Sie hier Ihren Feierabend in absoluter Ruhe und dennoch zentraler Lage in Hildesheim!***

***Zwei elegante, modernisierte Hauptbäder auf jeder Etage bieten Komfort und Privatsphäre. Ein zusätzliches Gäste-WC auf der unteren Wohnebene ist ebenfalls vorhanden.***

***Die Parkplatzsuche werden Sie sich in Zukunft getrost sparen können, denn diese schöne Eigentumswohnung wird durch zwei Tiefgaragenstellplätze abgerundet, die einen sicheren und bequemen Zugang zu Ihren Fahrzeugen ermöglichen. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden.***

***Das Hausgeld beträgt monatlich 913,00 EUR (5,77 EUR/qm); hierin ist eine Instandhaltungsrücklage von mtl. 175,- EUR beinhaltet. Des Weiteren sind alle Betriebskosten, die Heizkosten sowie die Servicegebühr für die Verwaltung enthalten. Miteigentumsanteile der Wohnung: 104,89 / 1000 MEA***

***Fordern Sie gleich unser Exposé mit weiteren Fotos zur Immobilie an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie zeigen zu dürfen!***

***IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE!***

## *Ausstattung*

***Technische Merkmale auf einen Blick:***
***----------***
***- Baujahr 1993***
***- massive Bauweise auf einem Eigentumsgrundstück***
***- 5-Zimmer-Whg. mit ca. 158 qm Wohnfläche mit großer Dachterrasse + Balkon***
***- Beheizung über Zentralheizung (Heizkörper)***
***- die Heizung soll erneuert werden; Angebote liegen bereits vor***
***- Kalt- und Warmwasserzähler***
***- einige Fenster sind noch Holzfenster 2-fach-verglast***
***(sollen i.d. nächsten Jahren erneuert werden)***
***- einige Fenster wurden bereits getauscht (Kunststoff).***
***Hierbei handelt es sich um die Gaubenfenster in der obere Etage, das Eckfenster in der Küche sowie das Eckfenster im Schlafzimmer.***
***- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss***
***- Badezimmer - modernisiert im Jahr 2013 + 2019***
***- Markise (manuell)***
***- Gegensprechanlage***
***- Elektroinstallation 3-adrig***

***weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:***
***----------***
***- gepflegtes Treppenhaus (ein Aufzug ist nicht vorhanden)***
***- Dachterrasse Ausrichtung: Süd/West (ca. 26 m²)***
***- großzügiges Wohn-/Esszimmer***
***- Küche mit Einbauküche***
***- 1 Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Balkon***
***- 2 Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche***
***- Flur***
***- 1 Kellerraum***
***- 2 Tiefgaragenplätze mit Wallbox***
***- Bodenbeläge: Fliesen + Parkett***
***- das Parkett wurde im Jahr 2023 abgeschliffen und neu versiegelt***
***- helle Zimmertüren***
***- gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage***

***Die Heizzentrale befindet sich im Keller der Hausnummer 6. Über eine Nahwärmeleitung wird die Wärme in beide Gebäude verteilt.***

## *Sonstiges*

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Tätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat. Dieser beträgt 3 % inkl. 19 % MWST vom beurkundeten Kaufpreis.***

***Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihre Ansprechpartnerin:***
***Iris Rohde, iris.rohde@falcimmo.de***
***0162 - 726 74 77***

***Besuchen Sie uns gerne nach vorheriger Terminvereinbarung in unserem Büro in 31134 Hildesheim, Dammstr. 18. Parkplätze finden Sie auf dem kostenpflichtigen Parkplatz neben dem Museum.***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.***

FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé
FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN

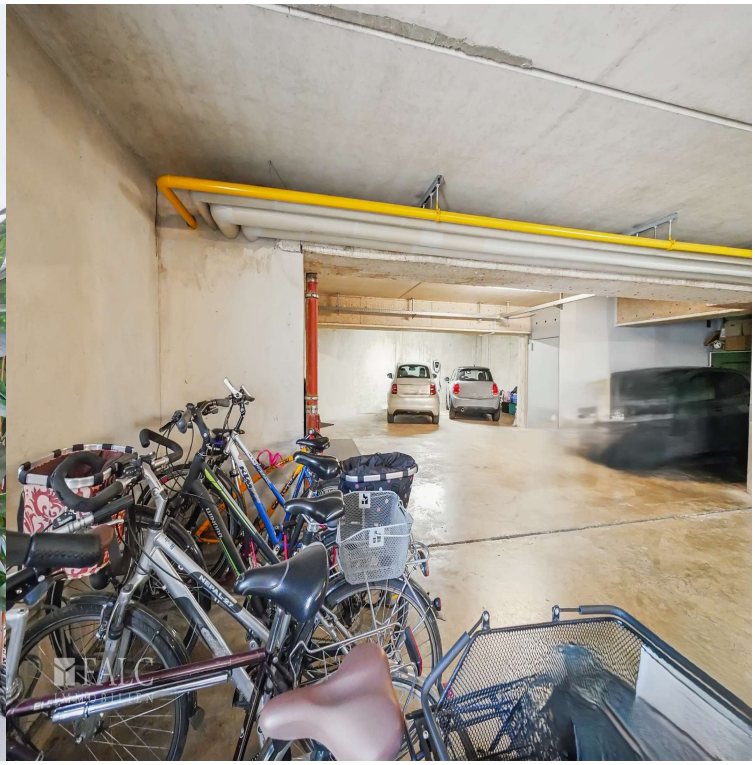
FALC
IMMOBILIEN

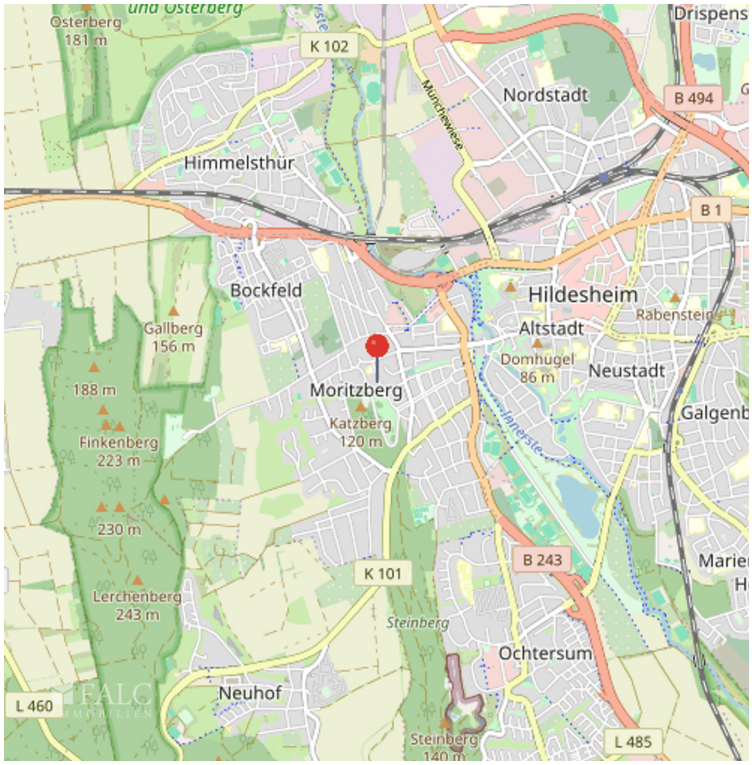
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

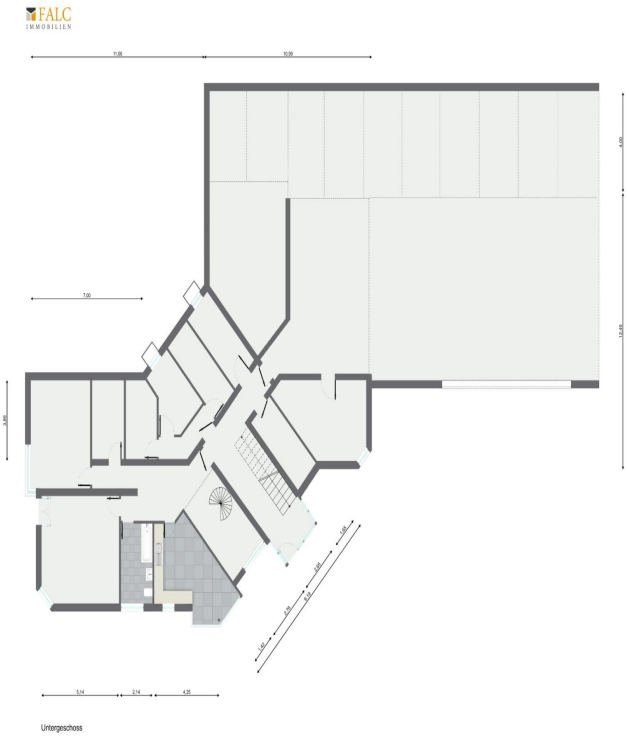
FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Dachgeschoss




Untergeschoss