



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-IRo-61583

Jetzt könnte Ihr Traum wahr werden! Tolles Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Kamin + Fernwärme

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	135,0 m²
Grundstücksfläche	666,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	116 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage in Sarstedt, ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Straße ist geprägt von einem harmonischen Wohnumfeld und einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Sarstedt ermöglicht. Für die tägliche Mobilität sind sowohl eine JET-Tankstelle als auch die Team Tankstelle Sarstedt innerhalb kürzester Distanz erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Aldi Nord, sodass der Einkauf des täglichen Bedarfs bequem und schnell erledigt werden kann. Die geringe Entfernung zu Supermärkten unterstreicht die hervorragende Nahversorgung der Umgebung. Für frischgebackene Eltern und Familien bietet der nahegelegene Kindergarten Stadtmäuse eine ideale Betreuungsmöglichkeit, während mehrere Spielplätze und Sporteinrichtungen in bequemer Fußreichweite liegen und die Freizeitgestaltung für Kinder attraktiv gestalten.

Sarstedt selbst hat eine überschaubare Einwohnerzahl, was zur familiären und einladenden Atmosphäre der Stadt beiträgt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei etwa 43 Jahren, mit einem guten Mix aus jüngeren und älteren Anwohnern. Dies fördert ein ausgeglichenes und lebendiges Gemeinschaftsleben.

Die Anbindung an die Autobahn ist innerhalb kurzer Fahrzeit gegeben und der nächste internationale Flughafen liegt ungefähr eine halbe Autostunde entfernt. Damit bietet die Lage sowohl für den täglichen Pendelverkehr als auch für Flugreisen optimale Voraussetzungen.

Insgesamt bietet die Lage eine herausragende Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrs- und Nahversorgung sowie einem familienfreundlichen Umfeld, das ideal für Immobilieninteressierte ist, die auf der Suche nach einer ausgewogenen Wohnqualität sind.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese tolle Immobilie anbieten zu dürfen:

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus, das optimalen Komfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Sarstedt bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135 Quadratmetern, verteilt auf 3 Etagen bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien und Paare, die Raum für individuelle Entfaltung suchen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen und einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt ins Herz des Hauses führt. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Ambiente und lässt viel Licht eindringen, was für eine wohlige Atmosphäre in jedem Raum sorgt. Das Haus ist in Split-Level-Bauweise errichtet worden.

Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Das geräumige Tageslichtbad mit Wanne und ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für einen reibungslosen Alltag in einem lebhaften Familienleben. Des Weiteren versüßen Ihnen zwei, nach Süden ausgerichtete, Terrassen im Garten das Leben im Sommer; hiervon ist eine Terrasse sogar überdacht.

Diese Immobilie ist perfekt für Interessenten, die ein funktionales und anziehendes Zuhause schätzen, das Komfort und Bequemlichkeit in idealer Weise vereint. Egal, ob Sie bereits eine Familie gegründet haben oder den nächsten Schritt in Ihrem Leben planen, dieses Haus bietet die ideale Grundlage für Ihre Zukunftspläne.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1965 in Massivbauweise erbaut und befindet sich in einer Seitenstraße auf einem Erbbaugrundstück mit ca. 660 m². Der Erbbauzins beträgt jährlich 1.089,06 EUR / monatlich 90,75 EUR (halbjährliche Zahlungsweise jeweils zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres). Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt noch 37 Jahre und ist bis zum 31.12.2062 vereinbart.

Vorteile des Erbbaurechts:

- Kaufpreis für das Grundstück wird eingespart
- dadurch niedrigere Kaufnebenkosten.

IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE! Bitte beachten Sie, dass drei unserer Fotos Modernisierungsvorschläge sind. Diese sind im Exposé auch als solche bezeichnet worden.

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Technische Merkmale auf einen Blick:

- **Baujahr 1965**
- **massive Bauweise auf einem 666 m² Erbbaugrundstück**
- **ca. 135 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen (Split-Level-Bauweise)**
- **verklinkerte / verputzte Fassade**
- **Beheizung über Fernwärme / Heizkörper**
- **Warmwasseraufbereitung über Fernwärme**
- **Heizkörper und Rohre aus dem Jahr 2000**
- **Außenwasserzähler**
- **Kunststofffenster/Iso 2- bzw. 3-fach-verglast (2014)**
- **ALU-Haustür (2014)**
- **Außenjalousien (2014, teilweise elektrisch)**
- **Erneuerung Dach (ca. 2010)**
- **TV über Sat-Anlage**
- **Glasfaseranschluss über die Telekom**
- **Elektroinstallation 3-adrig**

weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- **großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Terrasse + elektr. Markise (Ausrichtung: Süden)**
- **zusätzliche, nicht einsehbare, überdachte Terrasse**
- **Kaminofen (2014)**
- **Esszimmer und Küche im EG (Einbauküche aus 2000)**
- **Gäste-WC im EG (mit Fenster)**
- **Home-Office/Abstellraum im EG**
- **1 Elternschlafzimmer im OG**
- **2 Kinderzimmer im OG**
- **Tageslichtbad mit Wanne im OG**
- **großzügiger, offener Eingangsbereich**
- **Bodenbeläge: Fliesen + Laminat**
- **Zimmertüren: Holzoptik (Buche)**
- **teilweise unterkellert**
- **Abstellraum im Souterrain (von der Terrasse begehbar)**
- **Anschluss für Waschmaschine/Trockner im AR/Souterrain**
- **Gartenhaus für Ihre Gartengeräte**
- **zwei Unterstände für Holzvorräte**

IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE!



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 3,57 % 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

1.76 2.82 1.66 5.83



Sou terrain/ Teilkeller

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)