



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-64305

## **3-Familienhaus in idyllischer Lage in Ilsede-Bülten mit 2 Garagen + Ausbaureserve**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**339.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>276,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>742,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2011</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.11.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>202,9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.11.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die angebotene Immobilie befindet sich in einer kleinen, charmanten Ortschaft, die durch ihre ruhige Wohnlage und ihre Nähe zur Natur besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine einladende dörfliche Atmosphäre aus, geprägt von einer Gemeinschaft, die Natur und Nachbarschaft wertschätzt. Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit, während umliegende Grünflächen, einige Kiesteiche und der Wald zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.*

*Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu ausgezeichneten Einrichtungen für Kinder. Der Kindergarten Arche Noah ist zu Fuß in etwa 280 Metern erreichbar und ein Spielplatz in ähnlicher Entfernung bietet den Kleinen Raum zum Spielen und Entdecken. Für sportlich Aktive befindet sich ein Sportplatz nur wenige Meter entfernt und bietet Raum für diverse sportliche Betätigungen.*

*Trotz der ländlichen Ruhe ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Bushaltestelle - etwa 420 Meter entfernt - optimal, was Pendlern und Reisenden Flexibilität gewährt. Die A2 Autobahn, zentraler Verkehrsweg für die Region, ist ebenfalls rasch zu erreichen, wodurch Sie in ca. 30 Minuten Großstädte wie Hannover oder Braunschweig erreichen können.*

*Der nächstgelegene internationale Flughafen in Hannover ist in ca. 45 Autominuten zu erreichen und erweitert die Möglichkeiten für sowohl geschäftliche als auch private Reisen.*

*In der näheren Umgebung finden Sie außerdem einige grundlegende Versorgungsmöglichkeiten, die einen bequemen Zugang zu täglichen Bedürfnissen sicherstellen, während der Anteil an Kultur und Abendunterhaltung überschaubar ist, was dem Ort eine angenehm ruhige und familienfreundliche Atmosphäre verleiht.*

## Objektbeschreibung

*Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen dieses tolle 3-Familienhaus anbieten zu können:*

*Sie brauchen Platz für sich und Ihre Familie? Auch eine ruhige Wohngegend steht auf Ihrer Wunschliste? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!*

*Dieses freistehende Haus mit 3 Wohnungen wurde im Jahr 1971 auf einem 742 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück erbaut. Drinnen wie draußen erwarten Sie viel Platz zum Leben - mehr als 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zu gestalten und warten darauf, durch Sie belebt zu werden! Des Weiteren sind in der Dachgeschoss-Wohnung noch weitere Aus- und Umbaumöglichkeiten vorhanden, die*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*darauf warten, genutzt zu werden.*

*Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:*

**Erdgeschoss:**

*- großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sichtgeschützter Terrasse (Größe ca. 25 m<sup>2</sup>), ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

**1. Obergeschoss:**

*- großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>), ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

**Dachgeschoss:**

*- 2-Zimmer-Wohnung, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zusätzlicher Ausbaureserve. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen!*

*Ein Keller mit mehreren Abstellräumen und Außenzugang zum Garten schafft weiteren Nutzwert – und rundet diese Wohngelegenheit ab.*

*Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren 2 einzelne Garagen.*

*Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Modernisierungen der Immobilie wie z.B. die Erneuerung der Fenster, der Terrasse sowie eventuell der Elektrik erforderlich sind.*

*Erschaffen Sie sich mit Tatkraft und Fantasie Ihr zukünftiges neues Zuhause. Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!*

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

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Die Ausstattung auf einen Blick:**

- Eigentumsgrundstück/Ecklage mit ca. 742 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1971, Teilmodernisierungen
- massive Bauweise
- voll unterkellert
- ca. 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Nutzfläche im Keller mit ca. 109 m<sup>2</sup>
- 2 Garagen (im Nebengebäude)
- Gas-Zentralheizung (aus dem Jahr 2011)
- Warmwasser über Heizung
- Haustür (Baujahr)
- Holzfenster (Baujahr)
- 3 Stromzähler
- im Innenraum: Holztüren
- Fußboden: Estrich
- Bodenbelag: Fliesen, Teppichboden, PVC

**Erdgeschoss (ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- separates Esszimmer
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, 1 Waschtisch
- 1 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 2 Kinderzimmer
- Flur
- Gäste-WC

**Obergeschoss (ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- separates Esszimmer
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, 1 Waschtisch
- 1 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 Kinderzimmer
- Flur

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- Gäste-WC

**Dachgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- 1 Wohnzimmer
- 1 Küche
- Tageslichtbad mit Wanne (nicht modernisiert)
- 1 Schlafzimmer
- großer Flur
- 1 zusätzlicher Raum als Ausbaureserve  
(derzeit als Dachboden genutzt, ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche)

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



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](mailto: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 z.B. 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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)