



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-70531

**Sie suchen-wir haben! Direkte Feldrandlage, großes Grundstück, schönes EFH, Kamin, 2xCarport**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**499.000,00 €**  
**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>230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.400,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</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>1999</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.12.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>96,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.12.2023</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**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in Oldendorf in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die ideal für junge Familien ist. Die Straße zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre aus, die das tägliche Leben angenehm gestaltet.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Die Grundschule Oldendorf ist nur etwa 500 Meter entfernt und bietet eine bequeme und sichere Möglichkeit für den Schulweg. Auch Kindergärten sind in der Nähe, mit dem nächsten Kindergarten in etwa 700 Metern Entfernung.*

*Die Versorgung mit Lebensmitteln und Alltagsgegenständen ist durch den Nah & Gut Spiller Supermarkt, der sich nur etwa 400 Meter entfernt befindet, gewährleistet. Dies ermöglicht schnelle und unkomplizierte Einkäufe. Für die Gesundheitsversorgung ist die Praxis am Kanstein in etwa 4 Kilometern Entfernung eine wichtige Anlaufstelle.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist in ca. 300 Metern erreichbar, und der Bahnhof Osterwald liegt etwa 700 Meter entfernt, was Pendeln und Ausflüge erleichtert. Für Fernreisen ist der nächstgelegene internationale Flughafen Hannover in ca. 70 Kilometern erreichbar. Die Autobahn A7 ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 30 Kilometer entfernt, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet.*

*Zusätzlich bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ein Park in nur 500 Metern Entfernung lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe verschiedene Sportstätten, darunter der SV SF Osterwald, der etwa 2,5 Kilometer entfernt ist.*

*Diese Immobilie bietet somit eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten ist.*

**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

## Objektbeschreibung

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

**Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem 2.400 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, welches auch verkleinert werden könnte. Sprechen Sie uns zu den Möglichkeiten gerne an!**

**Es bietet auf 230 Quadratmetern Wohnfläche die idealen Bedingungen für Familien, die gerne etwas mehr Platz haben möchten. Erbaut im Jahr 1999, besticht das Haus durch seine solide Bauweise, den großen Garten sowie die ruhige Lage direkt am Feld.**

**Im Inneren des Hauses erwarten Sie 5 großzügige Zimmer sowie 2 Hauptbäder die durch große Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Besonders das große Wohnzimmer profitiert von den bodentiefen Fenstern, die einen herrlichen Blick in den Garten und zum Schwimmteich ermöglichen. Die in der Nähe gelegene Küche ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.**

**Der Garten ist ein Paradies für die ganze Familie und lädt zum Spielen und Entspannen ein. Ein Balkon sowie die große Terrasse bieten zusätzlichen Raum für Erholung im Freien. Der Schwimmteich ist ein besonderes Highlight und sorgt für Abkühlung an heißen Sommertagen. Herrlich!**

**Die Energieeffizienzklasse C sorgt für einen moderaten Energieverbrauch. In Oldendorf-Benstorf ist der Aufbau einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung auf Basis der erneuerbaren Energiequelle Biogas geplant. Dieses ist zukunftsweisend und eine gute Alternative zur Beheizung der Immobilie.**

**Zur Regenwassernutzung für die Toilettenspülung ist eine 5 m<sup>3</sup> Zisterne mit Hauswasserwerk vorhanden.**

**Parkplatzprobleme Adé! Ein Doppelcarport welches leicht zur Garage umgebaut werden kann bietet Platz für zwei Fahrzeuge, Fahrräder etc. und schützt diese vor Witterungseinflüssen.**

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

## Ausstattung

**Aufteilung im Erdgeschoss:**

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**

- 
- großzügiges Wohn-/Esszimmer (ca. 66 m<sup>2</sup>) mit Kamin (6,5 KW)
  - separate, große Küche (ca. 17 m<sup>2</sup>)
  - 1 Büro/Zimmer im EG
  - Bad mit Wanne und Handtuchheizkörper
  - Abstellraum neben der Küche
  - großzügiger Eingangsbereich
  - direkter Zugang zur großen Terrasse mit Natur-/Schwimmteich
  - Bodenbeläge im EG: helle Fliesen

**Aufteilung im Obergeschoss:**

- 
- großes Elternschlafzimmer (ca. 38 m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)
  - an das Elternschlafzimmer direkt angrenzender, kleiner Abstellraum
  - 2 gleich große (Kinder-) Zimmer (jeweils ca. 19 m<sup>2</sup>)
  - außergewöhnliches Bad mit großen Fenstern, Eckbadewanne, Dusche, 2 Waschtische, Bidet, WC (ca. 14 m<sup>2</sup>)
  - Möglichkeit zum Einbau einer Sauna im Bad
  - großzügiger Flurbereich
  - Bodenbeläge: Laminat und Fliesen (Badezimmer)
  - Zimmertüren: Holz

**Weitere Merkmale auf einen Blick:**

- 
- 3 Eigentumsgrundstücke, jeweils 800 m<sup>2</sup> = insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> (Verkleinerung ist möglich)
  - Baujahr 1999, massive Bauweise
  - ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - vollunterkellert mit Kelleraußentreppe
  - Fassade: Vollklinker
  - Dach: Heisterholz Karund Dachpfannen (Tonziegel),
  - Spitzboden sowie oberste Geschossdecke gedämmt
  - Ölzentralheizung von Buderus (aus dem Jahr 1999)
  - Brenner aus 2017
  - Warmwasser über Heizung und Strom (Speicher aus 2022)
  - Außenwasseranschluss
  - Fußbodenheizung im EG sowie im oberen Hauptbad
  - Möglichkeit zum Einbau einer Sauna im Bad im OG
  - 5 m<sup>3</sup> Zisterne mit Hauswasserwerk zur Regenwassernutzung für die Toilettenspülung
  - 2-fach-verglaste Holzsprossenfenster (aus dem Baujahr)
  - Elektrik: 3-adrig (Baujahr)

**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*

- *TV über Sat-Antenne*
- *Internet: DSL*
- *Doppelcarport*
- *auf dem Balkon müßte noch ein Geländer angebracht werden*
- *neuer Bodenbelag im Elternschlafzimmer*

*In Oldendorf-Benstorf ist der Aufbau einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung auf Basis der erneuerbaren Energiequelle Biogas geplant. Dieses ist zukunftsweisend und eine gute Alternative zur Beheizung der Immobilie.*

**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. Soweit Zeichnungen beigelegt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Eingezeichnete Möblierungen sind lediglich beispielhaft und nicht Gegenstand des Kaufobjektes.***

***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 Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! Besichtigungen sind ab dem 23.04.2025 möglich.***

***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 auf dem kostenpflichtigen Parkplatz neben dem Museum oder direkt in der Dammstraße.***

***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)

[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)

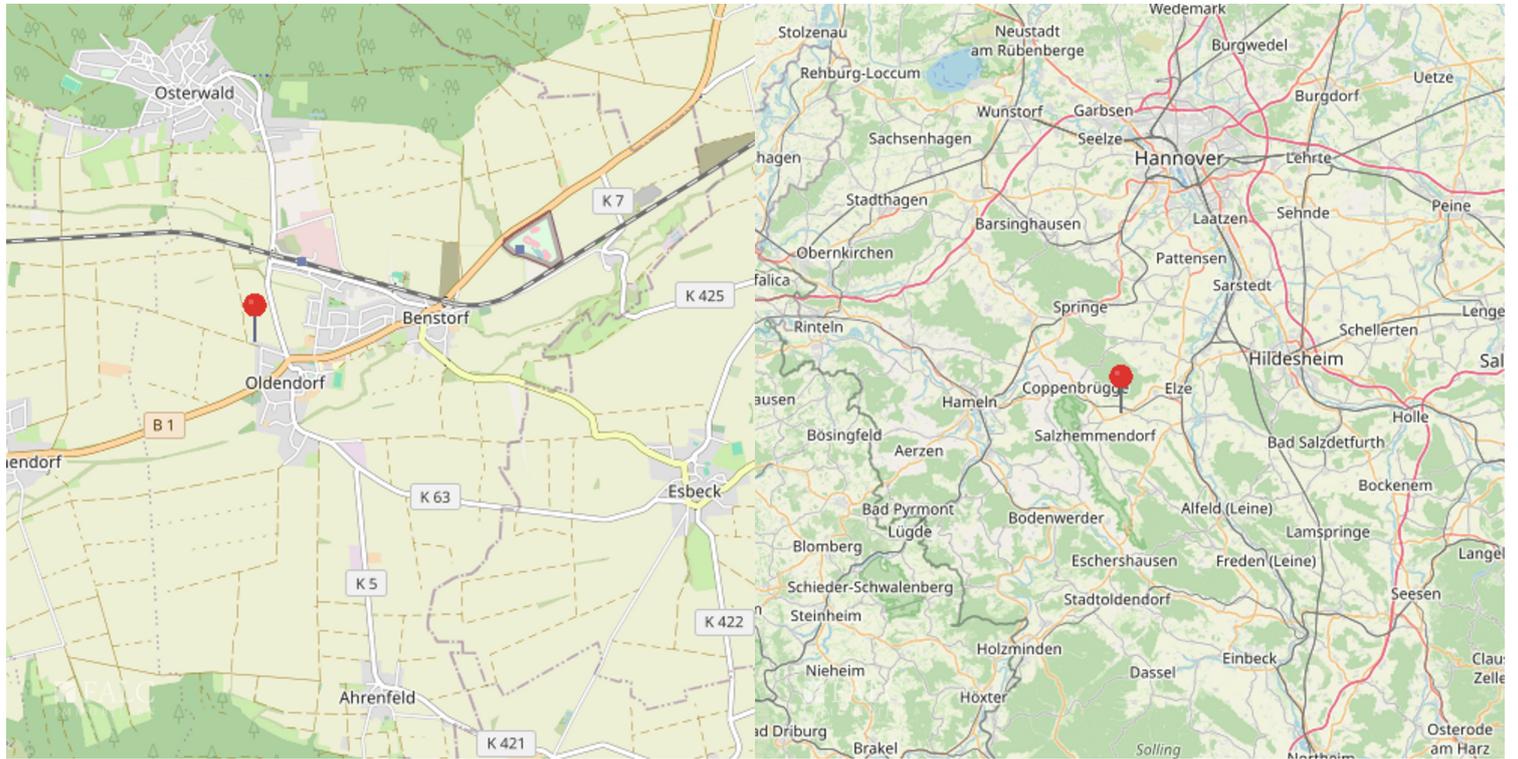
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**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*

**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](#)