



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort Video-Besichtigung starten**

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**EINFACH MEHR.**



Objektnummer FALC-IRo-77223

**Gemütlich Wohnen in Nordstemmen! Einfamilienhaus mit  
Stellplatz, Kamin - faires Erbbaurecht!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**395.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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>151,0 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>527,0 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>1,0</b>                           |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                           |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1994</b>                          |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                      |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2019</b>                          |
| <b>Bad</b>                   | <b>Fenster, Wanne, Bidet, Dusche</b> |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>                   |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Parkett</b>              |
| <b>Kamin</b>                 |                                      |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                       |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Gas</b>                           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b>               |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                      |
| <b>Sauna</b>                 |                                      |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                        |
| <b>Abstellraum</b>           |                                      |

### Energieausweis

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>         |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>29.01.2036</b>                |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>132 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                        |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                       |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>                         |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>29.01.2026</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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Nordstemmen, das sich durch kurze Wege und eine alltagstaugliche Infrastruktur auszeichnet. Besonders angenehm ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit von Betreuung, Schule, Einkauf und Freizeit.*

### Alltag und Betreuung

*Für die Kleinsten ist die Kindertagesstätte CJD in der Nähe, ebenso der Evangelische Kindergarten. Damit lassen sich Bring- und Abholwege unkompliziert in den Tagesablauf integrieren. Auch die Marienbergsschule sowie die Grundschule Nordstemmen sind in der Umgebung und gut erreichbar.*

### Freizeit im Grünen und Bewegung

*Direkt in der Nachbarschaft sorgen mehrere Spielplätze für kurze Wege nach draußen, darunter ein Spielplatz ganz in der Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch einen Park in der Umgebung sowie Sportmöglichkeiten wie die Sporthalle und die Jahns Sporthalle. So sind Bewegung, Vereinsleben und spontane Nachmittage im Freien ohne großen Aufwand möglich.*

### Einkaufen und Versorgung

*Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte zur Auswahl, darunter Netto Marken Discount, Lidl und ALDI Nord. Eine Drogerie wie Rossmann ist ebenfalls in der Nähe. Arztpraxen und Zahnärzte befinden sich im Ort und unterstützen eine verlässliche medizinische Grundversorgung.*

### Mobilität und Anbindung

*Die nächste Bushaltestelle Nordstemmen Heyersumer Straße liegt ca. 0,2 km entfernt. Der Bahnhof Nordstemmen ist ca. 0,6 km entfernt und bietet eine praktische Anbindung in Richtung Hannover und Hildesheim.*

*Insgesamt bietet die Lage kurze Wege, viel Alltagstauglichkeit und ein Umfeld, in dem sich Wohnen, Betreuung, Schule und Freizeit gut miteinander verbinden lassen.*

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

## Objektbeschreibung

*Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus in Nordstemmen anbieten zu dürfen:*

*Die Immobilie wurde auf einem 527 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechtsgrundstück erbaut. Das Erbbaurecht läuft noch 48 Jahre, bis zum 30.09.2073. Der Erbbauzins beträgt 1.629,32 EUR im Jahr (monatlich 135,78 EUR). Bei dem Erbbaurechtsgeber handelt es sich um eine kirchliche Einrichtung.*

**Vorteile des Erbbaurechts:**

*- Sie sparen den Kaufpreis für das Grundstück (ca. 110.000,-) und haben dadurch niedrigere Kaufnebenkosten.*

*Beim Betreten dieses sehr gepflegten Hauses aus dem Jahr 1994 empfängt Sie ein einladender und großzügiger Eingangsbereich, der direkt in das großzügige Wohn-Esszimmer führt. Dieses ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Badezimmer mit Dusche rundet auf dieser Etage das Raumangebot ab.*

*Die obere Etage verfügt über 4 geräumige Zimmer sowie dem Hauptbad, welches mit einer Wanne, einem Bidet sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet ist.*

*Der Keller bietet ungeahnte Möglichkeiten - 3 Räume haben zudem einen wohnraumähnlichen Charakter. In diesen könnten Sie z.B. ein Büro mit einer Teeküche einrichten; die Anschlüsse sind bereits vorhanden.*

*Der Außenbereich besticht durch einen gepflegten Garten mit einer schönen, nach Süden ausgerichteten Terrasse, einem Gartenhäuschen in dem sich eine Sauna befindet sowie einem weiteren Gartenhäuschen, in dem Sie Ihre Gartengeräte unterbringen können. Die Terrasse eignet sich ideal für sommerliche Grillabende oder ein Frühstück im Freien. Hier verbringen Sie in Zukunft gerne Ihren wohlverdienten Feierabend!*

**FORDERN SIE GLEICH UNSER EXPOSÉ AN. SIE ERHALTEN HIERIN WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE.**

*Bitte beachten Sie, dass wir für einige Räume Modernisierungsvorschläge mit KI angefertigt haben. Diese sind in der Bildbeschreibung auch als solche beschriftet.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

## Ausstattung

*(Technische) Merkmale auf einen Blick:*

- Baujahr 1994
- Erbbaugrundstück 527 m<sup>2</sup>
- ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller (3 Räume mit wohnraumähnlichem Charakter)
- Dach und Geschossdecke gedämmt
- Fassade: Außendämmung nach DIN 4108 und Kellenputz
- Gaszentralheizung Fa. Wolf (Baujahr) /Heizkörper
- Warmwasseraufbereitung über Heizung
- offener Kamin (9 KW)
- Außenwasseranschluss und Brunnen im Garten
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Elektroinstallation 3-adrig
- Glasfaseranschluss: nein (ist jedoch bereits in der Straße verlegt)
- kleines Balkonkraftwerk für Strom (auf Gartenhaus)
- Kelleraußentreppe
- Keller: Anschlüsse für eine kleine Küche sind vorhanden
- Bodenbeläge: Parkettboden Erdgeschoss, Keller teilweise, Vinyl (Bäder, Schlafzimmer), Fliesen (Diele, Küche)

*Modernisierungen:*

- Erneuerung Fenster (2019)

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 Ihre 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 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)

[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](#)

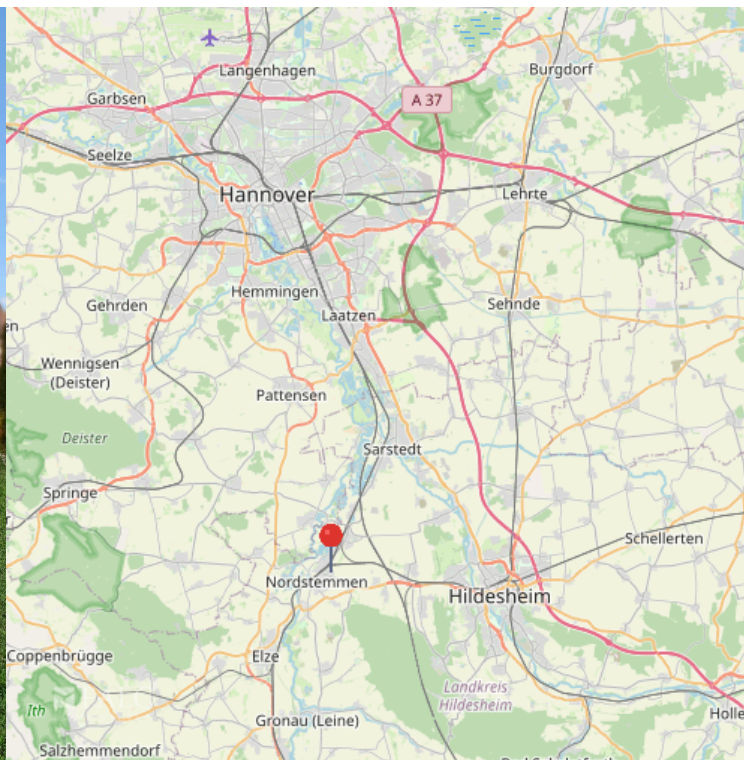




WP Immo Manager

*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](#)