



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort Video-Besichtigung starten

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-IRo-81275

Schöner Wohnen! Energiekennwert A, Baujahr 2019 - RMH  
(Wohnungseigentum)+ Stellplatz in Giebelstieg

### Eckdaten

Kaufpreis

449.000,00 €

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>145,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>250,0 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>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.03.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>44.4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Nahwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.03.2020</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 Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Sarstedt und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer angenehmen Nähe zu Grünflächen.*

### **Nahversorgung und Alltag**

*Für den täglichen Einkauf ist bestens gesorgt: Ein REWE sowie ein Lidl befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im Ort. Auch praktische Anlaufstellen wie eine Postfiliale liegen in der Umgebung.*

### **ÖPNV und Verkehrsanbindung**

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Sarstedt liegt ebenfalls in der Nähe und bietet eine gute Verbindung in Richtung Hannover und Hildesheim. Mit dem Auto erreichen Sie die nächste Autobahnauffahrt in wenigen Minuten. Der Flughafen Hannover ist je nach Verkehrslage in etwa 30 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.*

### **Freizeit und Erholung**

*Für Ausgleich nach dem Arbeitstag sorgen Grünflächen direkt in der Umgebung. Ein Park liegt praktisch um die Ecke, weitere Anlagen wie der Friedrich Ebert Park sind ebenfalls schnell erreichbar. Sportlich Aktive profitieren von nahegelegenen Sportstätten und Hallen.*

### **Gastronomie und Gesundheit**

*Mehrere Restaurants befinden sich in der Nähe, darunter Uncle Nephew, Restaurant Dalmatina und Al dente. Ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, da mehrere Praxen in der Umgebung liegen.*

### **Zusammengefasst**

*Eine Lage, die kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein stimmiges Umfeld vereint. Mit Bahnhof Sarstedt, REWE, einem nahegelegenen Park und der Autobahnauffahrt als wichtigen Ankerpunkten bietet der Standort eine überzeugende Basis für komfortables Wohnen.*

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 hochwertige Immobilie in KFW-55-Bauweise präsentieren zu dürfen!***

***Dieses Haus aus dem Baujahr 2020 bietet rund 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer und drei Ebenen. Schon beim Ankommen wirkt alles klar und modern. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Diele, in der Jacken, Schuhe und Alltagssachen gut ihren Platz finden. Direkt daneben liegt das Gäste WC, praktisch für Besuch und den schnellen Weg zwischendurch.***

***Von der Diele öffnet sich das Erdgeschoss in den Wohn- und Essbereich. Hier ist der Mittelpunkt des Hauses: ein großzügiger Raum mit viel Tageslicht und breiten Fensterflächen. Der Essplatz liegt angenehm nah an der Küche, sodass Wege kurz bleiben. Die Küche ist modern gehalten, mit viel Arbeitsfläche und Stauraum, ideal für das tägliche Familienleben. Vom Wohnbereich geht es direkt auf die Terrasse (Süd-Ausrichtung). Draußen wartet ein geschützter Sitzplatz mit Platz für Tisch und Lounge, dazu ein Gartenbereich, der sich als Spiel und Ruhezone nutzen lässt.***

***Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Der Flur verbindet die Räume ohne Umwege. Hier liegen das Elternzimmer sowie ein Kinderzimmer, beide hell und gut möblierbar. Das Familienbad ist zeitgemäß ausgestattet und bietet sowohl Dusche als auch Badewanne, passend für den Alltag mit Kindern. Eine Fußbodenheizung sowie ein Handtuchheizkörper runden hier das Wohlbehaglichkeitsempfinden ab.***

***Im Dachgeschoss geht es weiter mit zwei zusätzlichen Räumen: ein Arbeitszimmer für Homeoffice oder Hausaufgaben und ein weiterer Raum, der sich als Fitness, Hobby oder Spielzimmer anbietet. Ergänzt wird die Etage durch einen Hauswirtschaftsraum, der Wäsche, Technik und Vorräte sauber aus dem Wohnbereich heraushält.***

***Abgerundet wird das Gesamtpaket durch die Energieeffizienzklasse A, die den modernen Bau und den zeitgemäßen Standard unterstreicht.***

***Des Weiteren gehört ein PKW-Abstellplatz, der sich direkt am Haus befindet, mit dazu. E-Ladesäulen als auch Besucherparkplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.***

***Das monatliche Hausgeld beträgt 347,- EUR zzgl. Rücklagenanteil monatlich 53,- EUR, insgesamt 400,- EUR (seit dem 01.07.2025).***

***Miteigentumsanteile: 420 / 10.000***

## Ausstattung

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](#)



### Technische Merkmale auf einen Blick:

---

- Baujahr 2019
- KFW-Energie-Effizienzhaus 55
- massive Bauweise - Eigentumsgrundstück (7.856 qm Gesamtfläche)
- ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen
- Fassade mit wärmedämmendem Putzverbundsystem
- Beheizung über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Nahwärmesystem)
- Beheizung im Erdgeschoss über Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Plattenwärmetauscher
- Wasserzähler
- Spitzboden: Geschossdecke und Dach gedämmt
- Außenzapfstelle im Terrassenbereich
- Kunststofffenster/Iso 3-fach-verglast
- Entlüftungsanlage
- Außenjalousien, elektrisch und per Funk
- Anschluss für Waschmaschine/Trockner im DG
- TV über Kabel
- Glasfaseranschluss

### weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

---

- die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 20 Parteien
- Wohn-/Esszimmer mit Terrasse im EG mit elektr. Markise (Ausrichtung: Süd)
- Terrassenschrank sowie eine extra Gartenbox für Ihre Gartengeräte und -möbel
- offene Küche
- die vorhandene Einbauküche kann nicht übernommen werden
- Gäste-WC im EG (ohne Fenster)
- kleine Abstellfläche unter der Treppe im EG
- 1 Elternschlafzimmer im OG
- 1 Kinderzimmer im OG
- 1 Arbeitszimmer im DG
- 1 Fitnessraum im DG
- Bad mit Dusche + Wanne und Fußbodenheizung im OG
- Flur/Diele
- 1 Abstellraum im DG als HWR (Waschbecken vorhanden; ausbaufähig als Vollbad)
- 1 Abstellraum im OG
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen
- Zimmertüren: weiß
- Vollholztreppen
- Fahrradschuppen und Geräteschuppen



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- ohne Keller (dafür mehrere Abstellräume)
- Außenstellplatz direkt am Haus

**IN UNSEREM EXPOSÉ ERHALTEN SIE WEITERE FOTOS ZUR 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.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**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

FALC  
IMMOBILIEN



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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

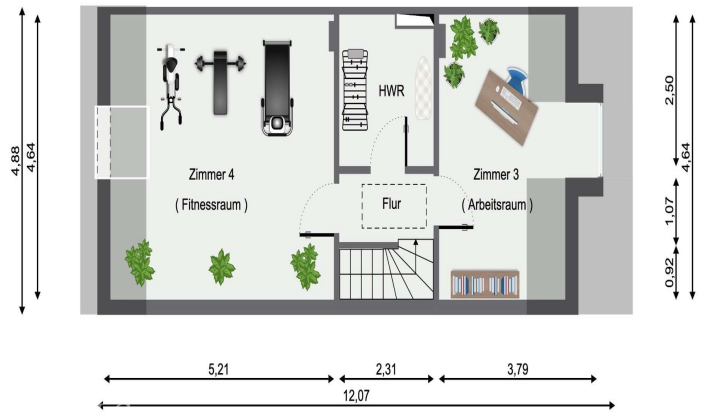
Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



5,21 2,23 3,78



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](#)



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)

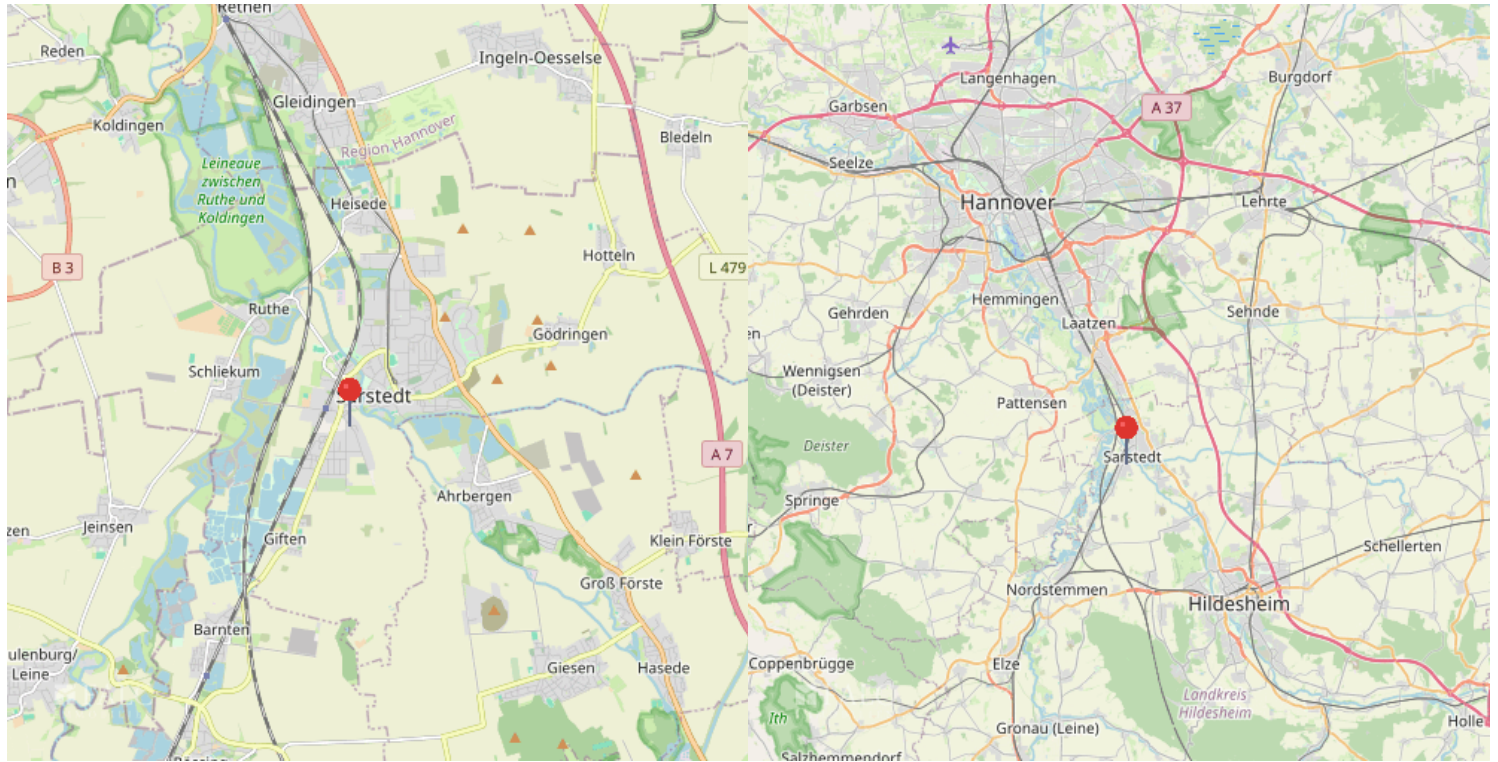
[Online ansehen](#)



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

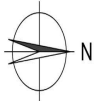


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

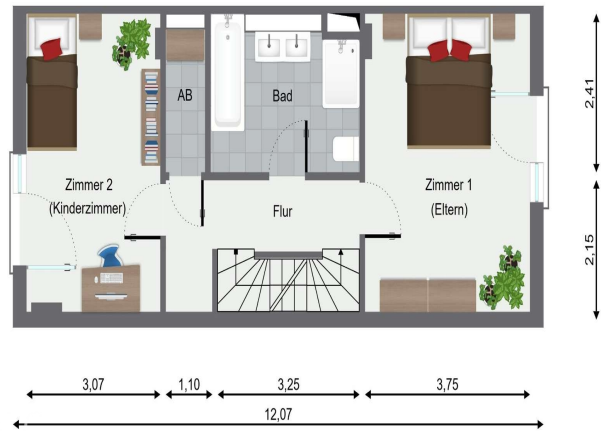
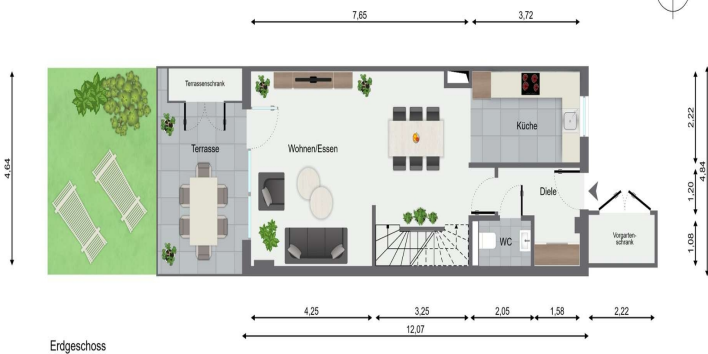
Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



3,07 0,97 3,40 3,76

FALC  
IMMOBILIEN



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

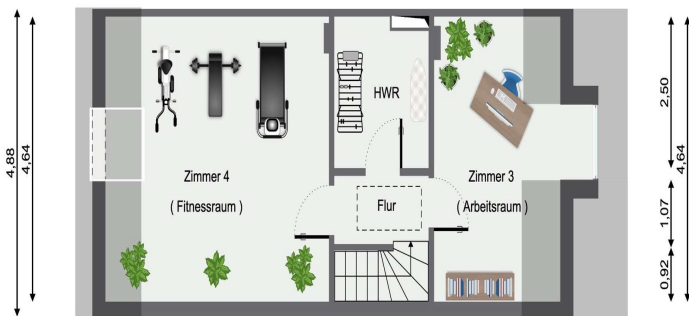
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



5,21      2,23      3,78



5,21      2,31      3,79

12,07

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](#)