



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort frei**

\* für den Käufer



**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-JuAu-72341

**\*\* Mehrgeneration \*\* Ein o. Zweifamilienhaus in TOP Lage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**359.000,00 €**  
**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>154,0 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>726,0 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>319,0 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>8,0</b>                       |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>3,0</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>1978</b>                      |
| <b>Zustand</b>               | <b>Renovierungsbedürftig</b>     |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2018</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>Fliesen, Laminat, Parkett</b> |
| <b>Kamin</b>                 |                                  |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Öl</b>                        |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b>   |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                  |
| <b>Barrierefrei</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>28.01.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>152</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>29.01.2025</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 befindet sich in einer attraktiven Lage in Hildesheim, die durch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung besticht. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu mehreren Spielplätzen ideal, der nächste ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Kindergarten St. Altfrid ist bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Eltern erleichtert.*

*Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung, darunter ein EDEKA, HIT Markt und ein Lidl, die alle schnell erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit der nächsten Bushaltestelle nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt ermöglicht.*

*Erholungssuchende und Naturliebhaber werden die Nähe zum Hohnsensee oder Wildgatter zu schätzen wissen, die idealen Orte für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten bieten. Zudem sind mehrere Cafés in der Umgebung vorhanden, die zum Verweilen und Genießen einladen.*

*Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahn A7 in wenigen Autominuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, der Flugplatz Hildesheim, ist ebenfalls in einer überschaubaren Entfernung gelegen, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Haus aus dem Jahr 1978 mit einer Wohnfläche von 154 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Eingangsbereichs fällt sofort die großzügige Raumaufteilung auf. Direkt zur Rechten befindet sich das Gäste-WC, praktisch für Besucher.*

*Weiter geht es in die geräumige Küche, die mit ihrem funktionalen Design überzeugt. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke zaubern. Angrenzend liegt das Esszimmer, das nahtlos in das große Wohnzimmer übergeht. Dieser Raum ist ideal für gesellige Abende und bietet Zugang zur Terasse, wo Sie die frische Luft genießen können.*

*Ein besonderes Highlight ist das Kaminzimmer, das an kühlen Tagen für gemütliche Stunden sorgt. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss ist als Büro oder Home Office nutzbar, perfekt für konzentriertes Arbeiten von zu Hause aus.*

*Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den Start in den Tag benötigen.*

*Der Keller des Hauses ist ein wahres Raumwunder, mit einer Deckenhöhe von 2,20 Meter ist dieser*

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

*vielseitig nutzbar. Ein großer Hobbyraum lädt für verschiedene Aktivitäten ein. Ergänzt wird der Keller mit einem sep. Bad incl. Dusche.*

*Der Garten lädt zum Spielen und Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für kreative Gartengestaltung.*

*Die übergroße Garage lässt sich durch ein elektrisches Tor öffnen und bietet ausreichend Platz.*

*Mit einer Energieeffizienzklasse E ist das Haus solide und bietet Potenzial für individuelle Modernisierungen. Der Kaufpreis von 359000 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen.*

*Die Immobilie wurde auf einem 726 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechtsgrundstück erbaut. Das Erbbaurecht läuft noch 31 Jahre, bis 2056 und könnte vorzeitig verlängert werden. Der Erbbauzins beträgt 1432,40 EUR im Jahr (monatlich 119,50 EUR). Bei den Erbbaurechtsgebern handelt es sich um die Stadt Hildesheim.*

**Vorteile des Erbbaurechts:**

- *Sie sparen den Kaufpreis für das Grundstück*
- *und können somit mehr in die Modernisierung investieren*
- *durch den niedrigeren Kaufpreis haben Sie niedrigere Kaufnebenkosten.*

**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**

#### **Technische Merkmale auf einen Blick:**

---

- **Baujahr 1978**
- **Massive Bauweise mit Klinker**
- **Erbbaugrundstück 762 m<sup>2</sup>**
- **ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Gäste WC**
- **Hobbyraum**
- **Kaminzimmer**
- **Großer Balkon Süd - Ausrichtung**
- **Große Terrasse Süd – Westen**
- **Beheizung über Ölzentralheizung/Heizkörper**
- **Warmwasseraufbereitung über Heizung**
- **Außenwasseranschluß**
- **Holzfenster 2-fach-verglast**
- **Elektroinstallation 3-adrig**
- **Große Garage**

#### **Modernisierungen:**

---

- **Dach gedämmt und Verkleidet**
- **Dachfenster (2005)**
- **Heizung (2013)**
- **Gäste WC / Bad (2018)**
- **Garagentor (2018)**

**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 Ansprechpartner:  
Jürgen Aue***

***[juergen.aue\(at\)falcimmo.de](mailto:juergen.aue(at)falcimmo.de)***

***+49176 - 51840104***

***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



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)

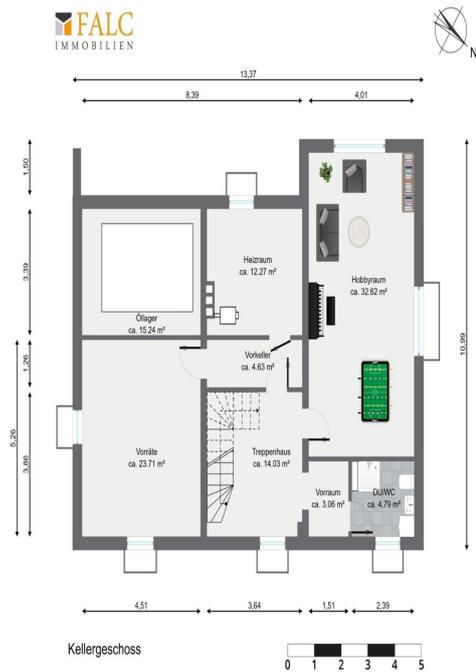
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)