



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sofort frei

* für den Käufer



Sofort frei

* für den Käufer



Objektnummer FALC-JuAu-81875

TOP Ein / Zwei oder Mehrgenerations Haus

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

429.000,00 €

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	234,0 m²
Nutzfläche	234,0 m²
Grundstücksfläche	2.300,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1982
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.03.2036
Energiekennwert	148.58 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	02.03.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, angenehm überschaubaren Wohnumfeld in Bad Salzdetfurth Ortsteil Groß Düngen. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag und einer Umgebung, in der sich Kinder gut bewegen können.

Für Familien besonders praktisch ist die sehr gute fußläufige Infrastruktur: Der Bahnhof Groß Düngen ist in ca. 150 m erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte Anbindung in Richtung Hildesheim und darüber hinaus. Auch die Bushaltestelle Groß Düngen Kindergarten liegt in der Nähe, sodass Schul und Freizeitwege flexibel planbar sind.

Betreuung und Bildung sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Katholische Kindergarten St. Cosmas und Damian befindet sich in der Nähe, ebenso die Joseph Müller Grundschule. Für die Freizeit gibt es mehrere Spielplätze im Umfeld, einer davon nur wenige Schritte entfernt. Sportliche Angebote ergänzen das familienfreundliche Gesamtbild, etwa mit der Sporthalle sowie dem SV Groß Düngen in der näheren Umgebung.

Die Nahversorgung ist bequem: Ein EDEKA liegt in der Nähe und deckt den täglichen Einkauf ohne lange Wege ab. Auch medizinische Versorgung ist vor Ort gut erreichbar, unter anderem mit den Praxen Dr. Falkenstein und Dr. Kurt Renner.

Verkehrstechnisch ist die Lage alltagstauglich angebunden. Die Autobahn A7 ist in ca. 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Hannover Langenhagen liegt in ca. 55 bis 65 km Entfernung und ist je nach Verkehr in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar. So bleiben sowohl Pendelwege als auch Reisen gut planbar.

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

? Ein Haus mit Geschichte – und Raum für neue Lebenskapitel.

Manche Häuser bieten Quadratmeter. Andere bieten Möglichkeiten.

Dieses charmante Anwesen aus dem Jahr 1934, erweitert und mit Dachausbau im Jahr 1982, ist genauso ein Ort – ein Zuhause mit Charakter, Substanz und außergewöhnlicher Vielseitigkeit. Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde solide gebaut. Massive Bauweise, gewachsene Strukturen und durchdachte Grundrisse schaffen eine Atmosphäre von Beständigkeit und Geborgenheit.

??????? Drei Einheiten – unzählige Lebensmodelle

Mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten (ca. 63 m², 72 m² und 102 m² – jeweils 3 Zimmer, Küche, Bad, teilweise mit Balkon) eröffnet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten:

- *Mehrgenerationenwohnen mit Privatsphäre*
- *Eltern & Kinder unter einem Dach*
- *Wohnen und teilweise vermieten*
- *Großzügiges Einfamilienhaus mit separatem Gästebereich*

Hier kann jede Generation ihren eigenen Rückzugsort finden – und dennoch bleibt man verbunden. Der Vollkeller mit direktem Ausgang in den Garten schafft zusätzlichen Raum für Hobbys, Vorräte oder kreative Ideen. Und dank Glasfaseranschluss ist auch modernes Arbeiten von zu Hause problemlos möglich.

? Ein Garten, der mehr ist als nur Grünfläche

Der große Garten mit weitem Fernblick ist ein Ort zum Durchatmen.

Ein Platz für Sommerabende, spielende Kinder, Selbstversorgung oder gesellige Grillrunden. Bereits vorhanden sind:

- *eine gemütliche Grillhütte*
- *verschiedene Gartenhäuser*
- *Hochbeete*
- *ein Brunnen*

Hier entstehen Erinnerungen – vom ersten eigenen Gemüse bis zum Familienfest unter freiem Himmel.

? Raum für Ideen, Handwerk & Leidenschaft

Ein separates Nebengebäude bietet Raum für Selbstständigkeit, Kreativität oder handwerkliche Projekte – ob Büro, Atelier oder Werkstatt.

Die fünf Garagen sind mehr als reine Stellplätze:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- *außergewöhnliche Längen von bis zu ca. 11 Metern*
- *elektrische Garagentore*
- *Starkstromanschluss*
- *Ölabscheider*

Ideal für Handwerker, Autoliebhaber, Unternehmer oder alle, die Platz für ihre Projekte brauchen.

? Ein Zuhause für Menschen mit Plänen

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die mehr suchen als nur Wohnraum.

An Familien mit Zukunftsideen.

An Generationen, die zusammenleben möchten.

An Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten verbinden wollen.

Ein Haus mit Geschichte – bereit für neue Geschichten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Massive Bauweise incl.. Dachausbau**
- **Bj. 1934 / 1982**
- **Vollkeller mit Ausgang zum Garten**
- **3 Wohneinheiten je 3 Zimmer Küche Bad teilweise mit Balkon**
- **ca. 63, 72 u. 102m²**
- **Glasfaseranschluss im Haus**

- **Sep. Gebäude als Büro oder weitere Werkstatt nutzbar**

- **Großer Garten und Fernblick**

- **Gartenhaus / Hochbeet / Grillhütte / Brunnen**

- **1 Garage ca. 11m x 2,50m x 2,42m**
- **1 Garage ca. 11m x 3,00m x 3,30m**
- **3 Garagen**
- **Starkstrom, Ölabscheider.**
- **Elektrische Garagentore**

Aufstellung Modernisierung:

-
- **1980 Neues Dach incl. Ausbau**
 - **1987 Neue Fenster**
 - **1990 Neue Fassade incl. Dämmung**
 - **2017 Neue Heizungsanlage**
 - **2017 Neue Elektrik**
 - **2023 Neue Eingangstür**
 - **2024 Neue Grillhütte**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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 oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)