

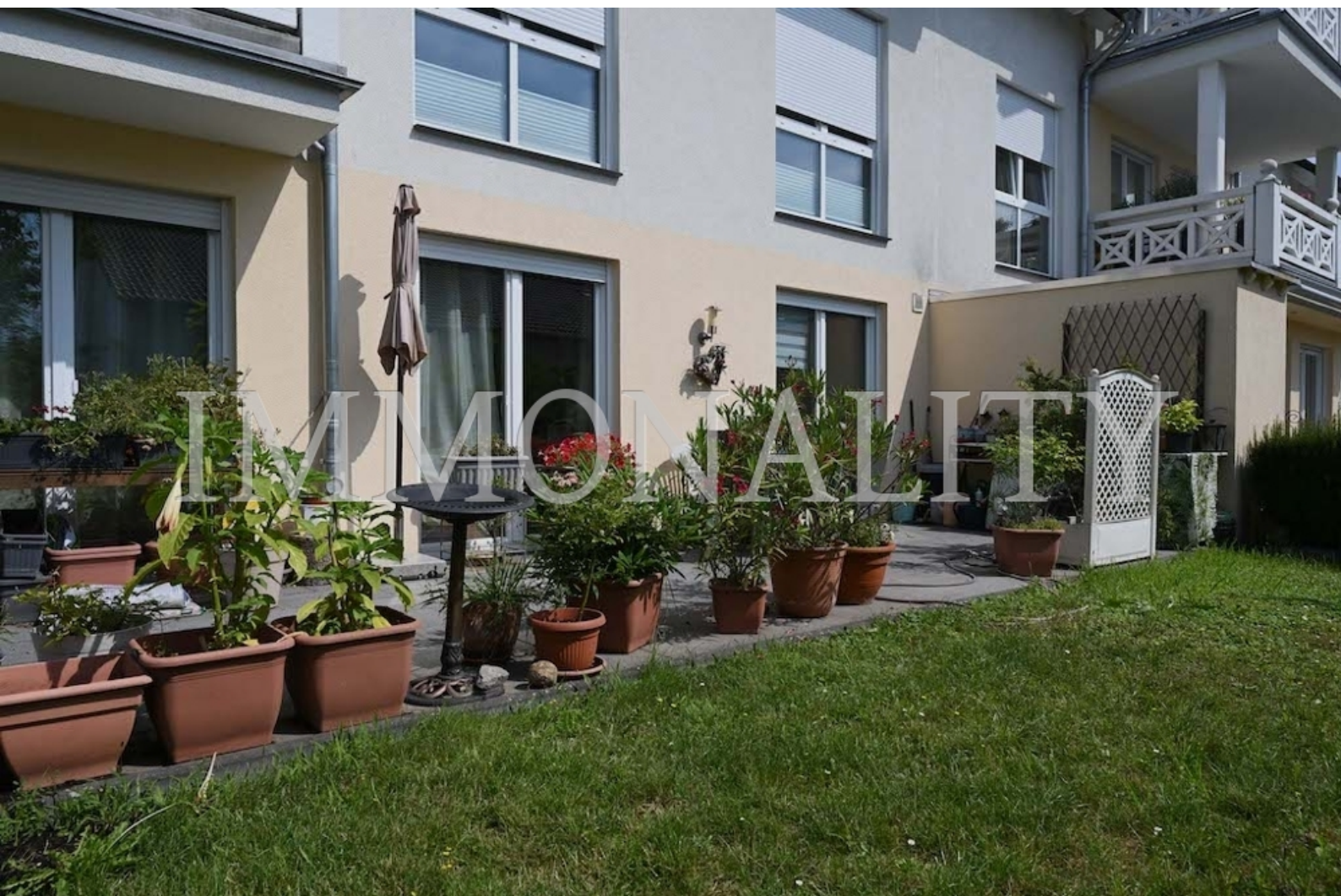


IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Klasse Terrasse für Energiesparfüchse

Objekt: 199 • 31137 Hildesheim / Himmelsthür
279.000,00 €





IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	199
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	31137
Ort	Hildesheim / Himmelsthür
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 75 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	2015
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	38,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	279.000,00 €



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Außen-Provision

3,57 % inkl. 19% gesetzlicher MwSt



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

Die 2015 neu gebaute Reihenhaushausgruppe, aufgeteilt in Eigentumswohnungen, liegt am Ende einer Stichstraße. Ein dortiger großer Wendehammer sowie zugewiesene Parkplätze, Garagen und Besucherparkplätze bieten mobilen Komfort. Die direkte private Zuwegung zur Wohnung ist ebenerdig. Gehen Sie über die Gartenpforte so führen 3 Stufen zum Wohneingang.

Die Terrassenwohnung mit Garten befindet sich auf der südwestlichen Grundstücksgrenze, am Ende der Eigentumsanlage, in der Von-Ketteler-Straße 11c. Der Gartenanteil ist als Sondernutzungsrecht explizit nur für diese Wohnung im Grundbuch verankert.

Zur Wohnung gehört ein PWK Stellplatz zwischen einer Garage und der Grundstücksgrenze; mit Option auf den Bau eines Carports.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet; die Mieter ziehen in Erwägung auszuziehen.

Wichtige Daten für die Wohnung:

- 28qm große Terrasse
- pflegeleichter Garten
- Gäste WC
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerersatzraum von außen, eben begehbar
- alle Fenster +Türelemente 3-fach Glas + Wärmeschutz inkl. elektrischer Außenrollläden.
- Blend und Flügelrahmen der Fenster und Fenster-Türelemente sind stahlverstärkt mit verdeckten Markenbeschlägen mit Verschraubung direkt am Stahlprofil,
- zuzügl. Pilzkopfbeschläge mit Sicherheitsschließblechen inklusiv Aushebelschutz in Kippstellung,
- Einstellplatz
- Energieausweis am 23.05.2026 abgelaufen und neu beantragt

Lage

Ruhige Lage im Ortsteil Himmelsthür. Diese Lage zeichnet sich insbesondere durch die hervorragende Infrastruktur aus. Buslinie 1 verkehrt in 20 Min. Taktung, die B1/ B6/ A7 in beide Richtungen sind über Zubringer sehr schnell erreichbar. Ein gut gepflegtes Fuß- und Radwegenetz verbindet Sie ebenfalls mit der Innenstadt und dem Bahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten bei mehreren Discounter und ein Gartenmarkt bieten eine hervorragende Auswahl. Eine Ladenzeile, im fußläufig entfernten Zentrum von Himmelsthür, verortet Ärzte, eine Apotheke, die Sparkasse und diverse kleine Restaurants. Himmelsthür verfügt über sämtliche Schulstufen und mehrere Kindergärten mit Hortplätzen.

Das Highlight ist die zentrale Schwimmhalle, die für Jung und Alt ein Programm bereit hält. Viele weitere sportliche Einrichtungen, die rege Vereinstätigkeit verschiedener Vereine sowie eine naturnahe Umgebung von Innerste Aue und das gern durchlaufene Naturschutzgebiet Osterberg,



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

runden in jeder Hinsicht das Freizeitangebot ab. Alles in Allem eine tolle Umgebung für Jung und Alt gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

Am Ende des idyllischen, kleinen Weges befindet sich der Zugang zur hellen, mit Licht verwöhnten 3 Zimmer Wohnung.

Nach Öffnen der Hauseingangstür, erreichen Sie barrierefrei den Eingang der Wohnung. Vom geräumigen, gefliesten Flurbereich aus, sind bis auf das Hauptbad, alle Zimmer erreichbar. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Dank der intelligenten Architektur sind alle dortigen bodentiefen Fenster-Türen-Elemente doppelflügelig und über die gesamte Breite der Wohnung angeordnet. Zur Beschattung sind sämtliche Fenster mit Außenrolläden elektrisch steuerbar ausgestattet. Die Elemente versorgen die Räume mit viel Tageslicht und sorgen für ein besonderes Wohngefühl; fast wie im Wintergarten. Ebenso bieten sie Zugang zur großzügigen, ca. 28qm großen Terrasse und schaffen einen nahtlosen Übergang in die kleine, grüne Gartenanlage.

Das westlich gelegene Schlafzimmer mit Tür zum "en suite" Haupt-Badezimmer ist sehr privat und ausgesprochen praktisch. Hier wurden hochwertige Badelemente verbaut und die ebenerdige Dusche ergänzt das Ambiente und die Barrierefreiheit.

Ein Gäste-/Arbeits-/Kinderzimmer ergänzt die Wohnungsbedürfnisse perfekt. Ein separates und modernes Gäste-WC, sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlich großzügigen Stauraum innerhalb der Wohnung. Außerhalb, neben der Hauseingangstür befindet sich der dazugehörige Abstellraum z.B. für Fahrräder etc.

Diese Wohnung eignet sich für Sonnenanbeter, Gartenliebhaber und perfekt für ältere Menschen, die sich in der Natur und Ruhe hingeben wollen, ohne auf die Vorzüge einer Kleinstadt verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

Das vollständige Exposé befindet sich auf meiner Website: www.immonality.de

Bitte senden Sie mir ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular - erst danach kann ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. ich sende Ihnen gewünschte Unterlagen zu.

Gern vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Rufen Sie mich an.

Ihre

Immobilien Expertin seit über 25 Jahren

Christiane Engelhardt mobil 0173 61 585 25



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Hinweis: Grundrisse weichen möglicherweise von den örtlichen Gegebenheiten ab.

Rechtshinweis 1: Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Rechtshinweis 2: Es besteht ein Vertrag mit dem Verkäufer in gleicher Provisionshöhe.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Impressionen



Wohnanlage



Blick auf die Südterrasse



IMMONALITY

Christiane Engelhardt



Zugang Kellerersatzraum



Gartenwiese



IMMONALITY

Christiane Engelhardt



Küche



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Schlafzimmer



Gäste WC



Haustür



Bad - en suite-



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Grundriss

Erdgeschoss



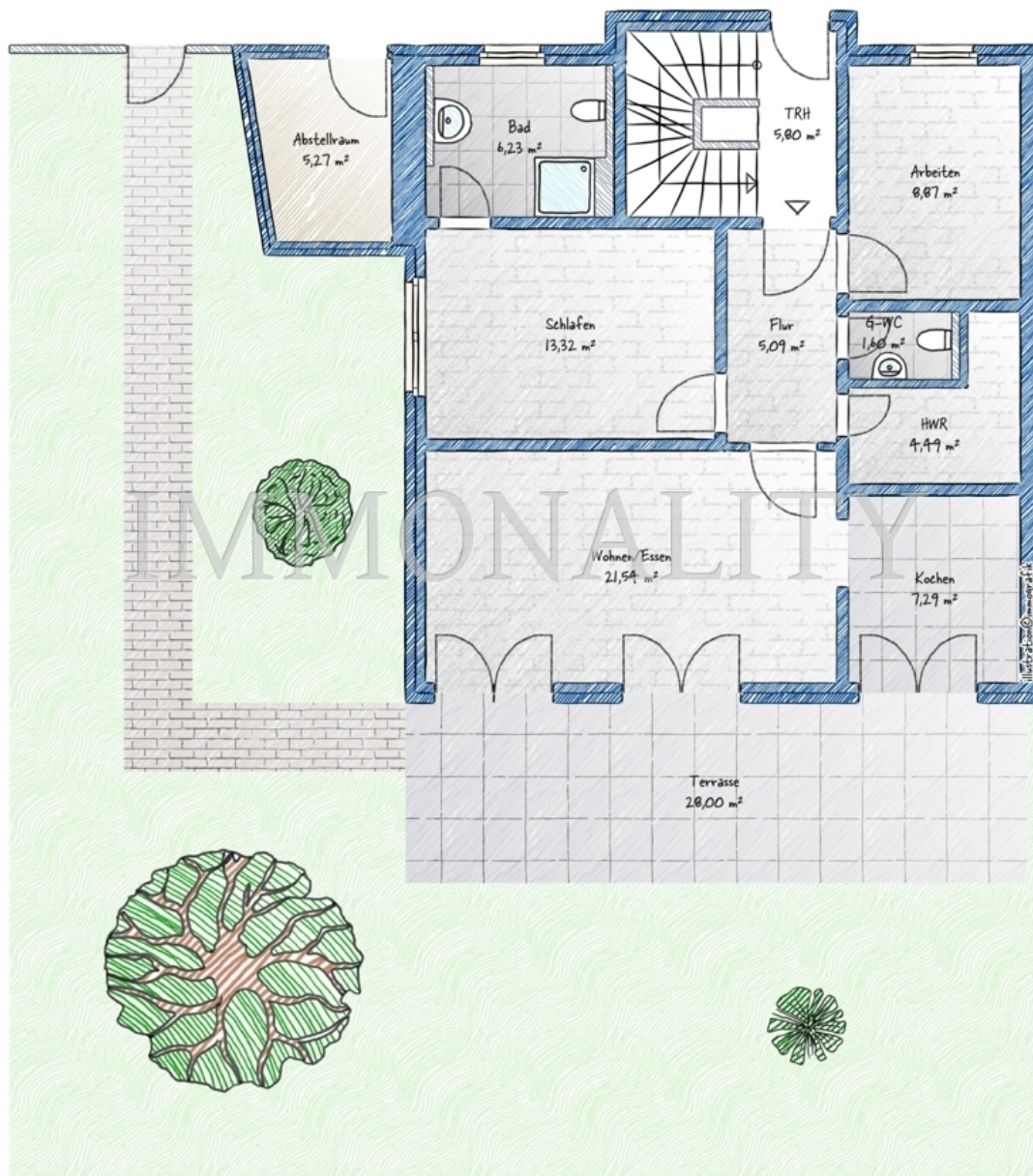
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG mit Garten



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

unmöbliert



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt
Immobilien Christiane Engelhardt
Küchenthalstr. 31
31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: geschäftlich: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: ce@immonality.de

Web: www.immonality.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstraße 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de