



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

# Landhausperle - Verkauf -

Objekt: 1 • 31191 Algermissen • 325.000,00 €



Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 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



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Daten im Überblick

ImmoNr	1
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	31191
Ort	Algermissen
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 733 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Duplex
Terrasse	Ja
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	05.10.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	325.000,00 €
Außen-Provision	5,95 % inkl. der gesetzl. MwSt.



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Beschreibung

Das massiv gebaute und verlinkerte Einfamilienhaus steht als modernes Landhaus in Nachbarschaft eines gewachsenen, älteren Wohngebietes. Das Dach ist mit hochwertigen Tonziegeln gedeckt, wie auch die komfortable Doppelgarage mit Abstellfläche im hinteren Bereich. Das Haus mit gepflasterter Auffahrt ist weit zurückgesetzt und so ergibt sich vor dem Haus eine größere Rasenfläche. Die hohe Thuja-Baumreihe grenzt das Grundstück ab. Im hinteren Teil des eingefriedeten Gartens schließt sich an die Grünfläche, die hausnahe, große, erhöhte gepflasterte Terrasse mit Pergola an. Ein Sitzplatz im Strandkorb ist ebenso charmant, wie am großen Gartentisch mit Freunden gemeinsam Kaffee zu trinken. Ein kleines gemauertes Gartenhaus beherbergt Geräte, Liegestühle, Polster u. Dergleichen. Eine kleine seitlich angebaute Frühstücksterrasse aus Holz müsste möglicherweise überarbeitet werden.

## Lage

Algermissen als junge wachsende Gemeinde ist ausgesprochen Familienfreundlich und bietet vor Ort ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Kindergarten, Schule und Hort sind bestens ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung vorbildlich. Die Verkehrsgünstige Lage zwischen Hildesheim/ Hannover und die Nord-Süd sowie Ost/ West Tangenten A7 & A2, zuzüglich des Schienenverkehrs in kurzer Taktung, bieten viele Möglichkeiten.

## Ausstattung Beschreibung

Ein überdachter Eingangsbereich sorgt für ein trockenes Entree. Durch die Haustür, deren Schloss gerade erneuert wurde, empfängt Sie, hier im Erdgeschoss, ein gefliester, geräumiger Flurbereich. Eine großzügige, abgeschlossene Wohnküche mit bequemen Sitzplätzen für ca. 6 - 8 Personen und die komfortable Einbauküche in L-Form ist ideal für den gemeinsamen Familienalltag. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Ein Gäste WC und ein Abstellraum sind praktische Begleiter im Alltag. Am Ende des breiten Flures öffnet sich eine doppelflügelige Holztür im Landhausstil und bietet Ihnen Einlass in den weitläufigen, gemütlichen Wohn- Essbereich. Dekorative Holzbalken stehen als lichte Raumteiler an der richtigen Stelle und der Fußboden in gemütlicher Holzoptik, prägen den Charakter des Hauses. Im Wohnbereich ist durch einen 2-zügigen Schornstein der Anschluß für einen Kaminofen gegeben. Durch zwei doppelflügelige, bodentiefe Terrassentüren (deren Beschläge im Juli 2017 erneuert wurden) ist es besonders hell und von hieraus gelangen Sie sowohl auf die Frühstücksterrasse als auch über die große Garten-Terrasse in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei ausgesprochen großzügige, freundlich-helle Schlafzimmer sowie ein modernes Dusch- und Wannenbad. Im Badboden verlegte Heizrohre bieten ein warmes, kuscheliges Baderlebnis für jedes Familienmitglied. Die Dusche wurde 2016 saniert. Im Spitzboden



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

liegen Installationsanschlüsse für den Ausbau bereit. Das komplette Untergeschoss ist gefliest. Zwei Souterrainzimmer mit einer Einbauküche und einem Tageslichtduschbad können eine Einliegerwohnung darstellen. Ansonsten ist hier die Heizung untergebracht, ein Vorrats- und Hauswirtschaftsraum. Das Highlight ist ein separater Aus- und Aufgang in die Garage. So gelangen Sie und Ihre Einkäufe trocken ins Haus. Alle Fenster mit innen liegenden Sprossen sind mit Rollläden versehen, teilweise elektrisch, vom Glas her einbruchssicher ausgestattet, teilweise mit abschließbaren Griffen.

## Sonstige Angaben

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.

Ihre

Immobilien Expertin seit mehr als 18 Jahren in Ihrer Region

Christiane Engelhardt mobil 0173 6158525

Besichtigungen in dieser Immobilie finden ausschließlich Samstag statt.

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



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Impressionen



Schneeterrasse



Landhausflur



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



gemütliche Wohnküche



Wohn Essbereich

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 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



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



entspannt Wohnen



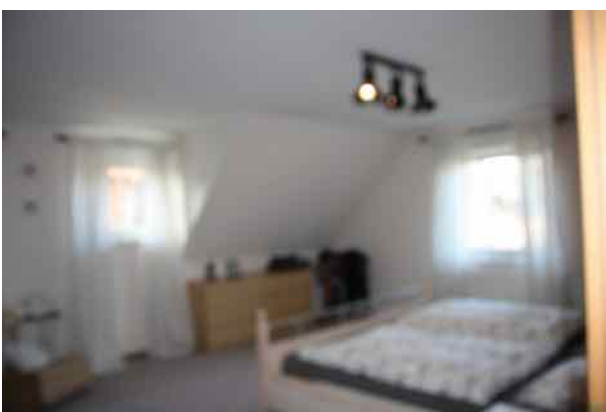
Grüne Aussichten



Gartenterrasse mit Pergola



Schlafzimmer Ausblick



Schlafzimmervisionen



Freiraum zum Leben



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



körperform Badewanne



Bar Souterrain



Gäste WC



edle Dusche



Dusch Bad im Souterrain





**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt  
Immonality Christiane Engelhardt  
Küchenthalstr. 31  
31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: [ce@immonality.de](mailto:ce@immonality.de)

Web: [www.immonality.de](http://www.immonality.de)

### **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 • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim  
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184  
[ce@immonality.de](mailto:ce@immonality.de) • [www.immonality.de](http://www.immonality.de)