



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

360° Rundgang verfügbar.

Objekt: 10 • 31180 Giesen / Emmerke
220.000,00 €

Schutz der Privatsphäre



Danke



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	10
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Stobenstr.
Hausnummer	11
PLZ	31180
Ort	Giesen / Emmerke
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 330 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Baujahr	1888
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	15.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1888
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	220.000,00 €
Außen-Provision	6,5 % inkl. gesetzlicher MWSt



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

Das Haus ist zurzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die derzeit vermietet sind und als Kapitalanlage eine solide Rendite erwirtschaften. Mit wenigen Handgriffen ist das Zusammenfügen der Etagen, zu einem Einfamilienhaus, möglich.

Die Erdgeschosswohnung auf 66,75 qm, 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, zzgl. Eingangsdiele sowie Abstellraum, erhielt 2015 eine komplette Badsanierung mit edler Ausstattung u.a. einer ebenerdigen großen Dusche. Erneuerte Fußbodenbeläge mit hochwertigem Laminat unterstreichen den Wohncharakter.

Obergeschoss und Spitzboden sind als Maisonette ausgebaut und verfügen über ca. 104 qm, 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC, genügend Abstellraum.

Das Gebäude wurde 1980 um einen Anbau erweitert, der den Grundriss deutlich verbesserte und weitestgehend saniert:

Elektrische Leitungen, Wasser u. Abwasser erneuert.

1990 Fenster erneuert, 2008 Heizung, 2011 Fassade gedämmt.

2015 Bad EG komplett saniert mit ebenerdiger Dusche

2015 Fußböden mit Laminat erneuert

Der Keller entspricht dem Baujahr

Die unterkellerte Doppelhaushälfte ist sowohl massiv, als auch im Fachwerkstil gebaut. Das anfangs alleinstehende Haus wurde vor ca. 20. Jahren um die 2. Doppelhaushälfte für die Familie angebaut. Das Haus steht in einer ruhigen Anliegerstraße des älteren Ortskerns. Dieses Wohnviertel ist ländlich geprägt, besonders durch die weitläufigen, oft liebevoll angelegten Bauerngärten. Zu Beginn des Grundstücks steht eine Garage; ein gepflasterter Weg führt zur Haustür.

Lage

Emmerke ist eine stetig wachsende Gemeinde durch Zuzug junger Familien, die sich aktiv an der Schulform Wert(e)volle (Grund)Schule beteiligen. Der Ort ist ländlich geprägt und gehört zur Gemeinde Giesen.

Mit den Verkehrsverbindungen durch die Bahn, besonders durch die S 4, zwischen. Hildesheim - Hannover über Emmerke - Nordstemmen sind Sie flexibel. Ebenso bestehen Busverbindungen und mit dem Auto sind Sie schnell auf der B1.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Ausstattung Beschreibung

Zum Schutz der Privatsphäre von Mieter und Eigentümer erfolgt hier eine diskrete Vermarktung. Melden Sie sich mit Ihren persönlichen Zugangsdaten an und schauen Sie sich den virtuellen 360° Rundgang durch diese Immobilie an.

Klicken Sie einfach auf den LINK <https://ogulo.de/8526/10/>

Zur Ausstattung sagen Bilder mehr als tausend Worte.

Der alte Charme des Baujahres wurde in weiten Teilen bewahrt und liebevoll aufgearbeitet, wie die sichtbaren Teile des Fachwerkes, die den wohnlichen Landhausstil prägen, eine Original-Holztreppe, alte Kachelöfen, die im Winter gemütliche, wohlige Wärme ausstrahlen. Dort wo es möglich war, wurden auch Holzdielenböden belassen und aufgearbeitet oder im ähnlichen Stil mit erneuert.

Mit eigenen Ideen einen Ausgang in den Garten und eine Terrasse zu schaffen, runden die eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen ab.

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

<https://ogulo.de/8526/10/>

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



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Impressionen



Garten



Ansicht mit Garten



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Gesamtgebäude



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

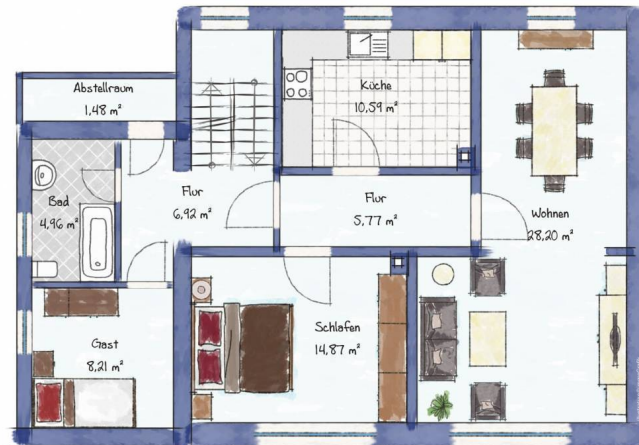
Grundriss



Erdgeschoss



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



1. Obergeschoss

Dachgeschoss Emmerke



Dachgeschoss



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 • 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