



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## "Verkauft"

Objekt: 14 • 31177 Harsum • 375.000,00 €



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	14
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Westerfeldstraße
Hausnummer	1
PLZ	31177
Ort	Harsum
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 850 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1994
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	101,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	01.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	375.000,00 €



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

Außen-Provision

6,5 % inkl. gesetzlicher MWSt

---



**IMMONALITY**

Christiane Engelhardt

## Beschreibung

Das großzügige, voll unterkellerte und verlinkerte 2 Familien Haus steht im westlichen Teil des Ortes Harsum. Das Baugebiet aus den 90er Jahren ist homogen, gut eingewachsen und selbstverständlich verkehrsberuhigt. Das große dreieckige Grundstück, am Ende der Straße, ist ein ausgesprochen idyllischer, ruhiger Platz. Eingefriedet mit einem Zaun. Durch Büsche, Sträucher und einen älteren Baumbestand ist der Garten fast uneinsehbar. Eine Spielwiese, ein Gartenhaus und ein fester Außen-Grillplatz, nahe der Terrasse, lassen ein freudiges, lebendiges Sommerleben zu. Gepflasterte Wege führen um das Haus herum, zum Gartenhaus und zur Garage. Eine praktische Doppelgarage, mit Durchgang in den Garten, steht an der östlichen Grenze. Das hervorragend gepflegte Haus, aus dem Jahre 1994, wurde 2002 um einen Anbau erweitert. Hier ist ein Schlafzimmertrakt, bestehend aus einem größeren Schlafzimmer mit bodentiefen Fenster-Türelementen, ein Innenflur, der als Privatgarderobe genutzt wird und ein Ankleide- bzw. Abstellzimmer angebaut worden. Auf der hier vorgelagerten, kleinen Terrasse beschließen Sie Ihren Feierabend.

Das Dachgeschoss kann als Einliegerwohnung mit Loggia separat genutzt werden.

Der unterkellerte Bereich ist, durch eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,25 größtenteils als Souterrainwohnung ausgebaut.

## Lage

Harsum hat eine angenehme Lage und eine gute Verkehrsanbindung, sowohl nach Hannover, als auch nach Hildesheim, mit Bahn, Bus und Auto. (Messeschnellweg)

Idyllisch gelegene Kindergärten, qualitativ gute Grundschulen und kurze Strecken bis zu den weiterführenden Schulen, bilden ein attraktives Wohnumfeld für Familien und Menschen, die bezahlbaren Wohnraum suchen.

Sehr gute Bedingungen in der Grundversorgung mit Lebensmittel, Bekleidung, Ärzte, Apotheke und hervorragende inhabergeführte Bäcker und Schlachter sowie ein Hofladen, ergänzen wertvoll den täglichen Bedarf. Ein vielfältiges Angebot an Vereinen z.B. Sport, Kunst, Kultur bieten bei aktiver Beteiligung am dörflichen Geschehen einen abwechslungsreichen Einstieg in den neuen Wohnort. Breitband-Internetversorgung vorhanden.



**IMMONALITY**

Christiane Engelhardt

## Ausstattung Beschreibung

Den Haupteingang erreichen Sie über einige Stufen. Im Hausflur teilt sich das Haus in 3 Etagen: Wohnungseingangstür in das Erdgeschoss, über eine Treppe in die abgeschlossene Dachgeschosswohnung und ebenso in das wohnliche Untergeschoss.

Im Erdgeschoss besticht ein großzügiger Wohn- Essbereich mit gemütlichem Kaminofen. Der gesamte Bereich ist zu allen Seiten mit sehr breiten, bodentiefen Fenster- und Türelementen ausgestattet und verbreitet eine natürliche Wintergartenatmosphäre. Der Blick ins Grüne entspannt und der Wandel der Jahreszeiten wird zum Erlebnis. Hierdurch gelangen Sie auf die sonnige Südwest -Terrasse, die zur Beschattung über eine Gelenkarmmarkise verfügt. Eine halboffen gestaltete, moderne Wohn- Einbauküche, mit Backofen in Augenhöhe, ist im Kaufpreis enthalten.

Das Dachgeschoss ist eine wertige Einliegerwohnung mit Einbauküche, Gäste WC, Dusch- und Wannenbad sowie 2 Schlafzimmern und einem lichtdurchfluteten Wohn- Essbereich. Eine durchgehende Gaube und eine Südloggia ( mit Markise) vermitteln ein attraktives Wohngefühl. Das wohnliche Souterrain hat ebenfalls einen Vorflur mit Eingangstür, ein größeres und ein kleineres Zimmer, ein Dusch - Bad und einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner. Vor kurzem wurde der gesamte Bereich mit neuem Laminat versehen. Hier findet gerade, idealerweise, jungendliches Wohnen statt.

Wichtige Daten:

- Anbau 2002
- Wohnung Souterrain ca. 85qm ist nicht in die Wohnflächenberechnung eingeflossen
- fast alle Fenster mit Außenrollläden, größtenteils elektrisch
- Fußböden im gesamten EG Echtholz u. Fliesen 2011/ 2012 neu
- komplette Bad Sanierung 2014 mit ebenerdiger Dusche EG
- Heizungsanlage Brennwerttechnik neu 2015
- Solaranlage 800L Warmwasserspeicher
- Kaminofen
- 3 Bäder + 1 Gäste WC
- Einliegerwohnung mit großer Südloggia DG mit Markise

## 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



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

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





**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Impressionen



Viel Platz



Große Terrasse



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Wohnzimmer



Esszimmer





**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



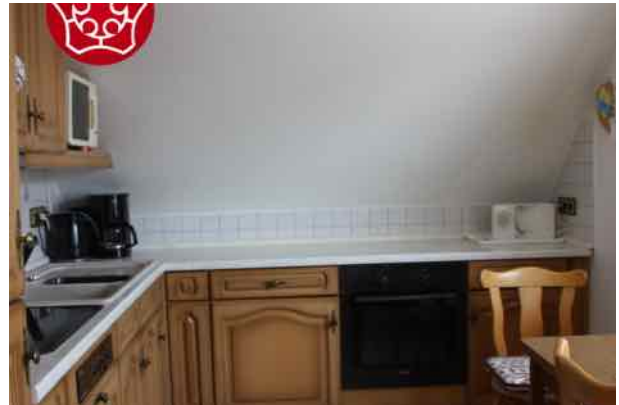
Gemütlich mit Kamin



Edles Bad -



Essen mit Ausblick



EBK mit Essplatz



Wanne u. Dusche DG



geräumiges Bad im DG



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Wohnbereich DG



Doppel Garage



edle Badmöbel



ebenerdige Dusche



Kleine Terrasse

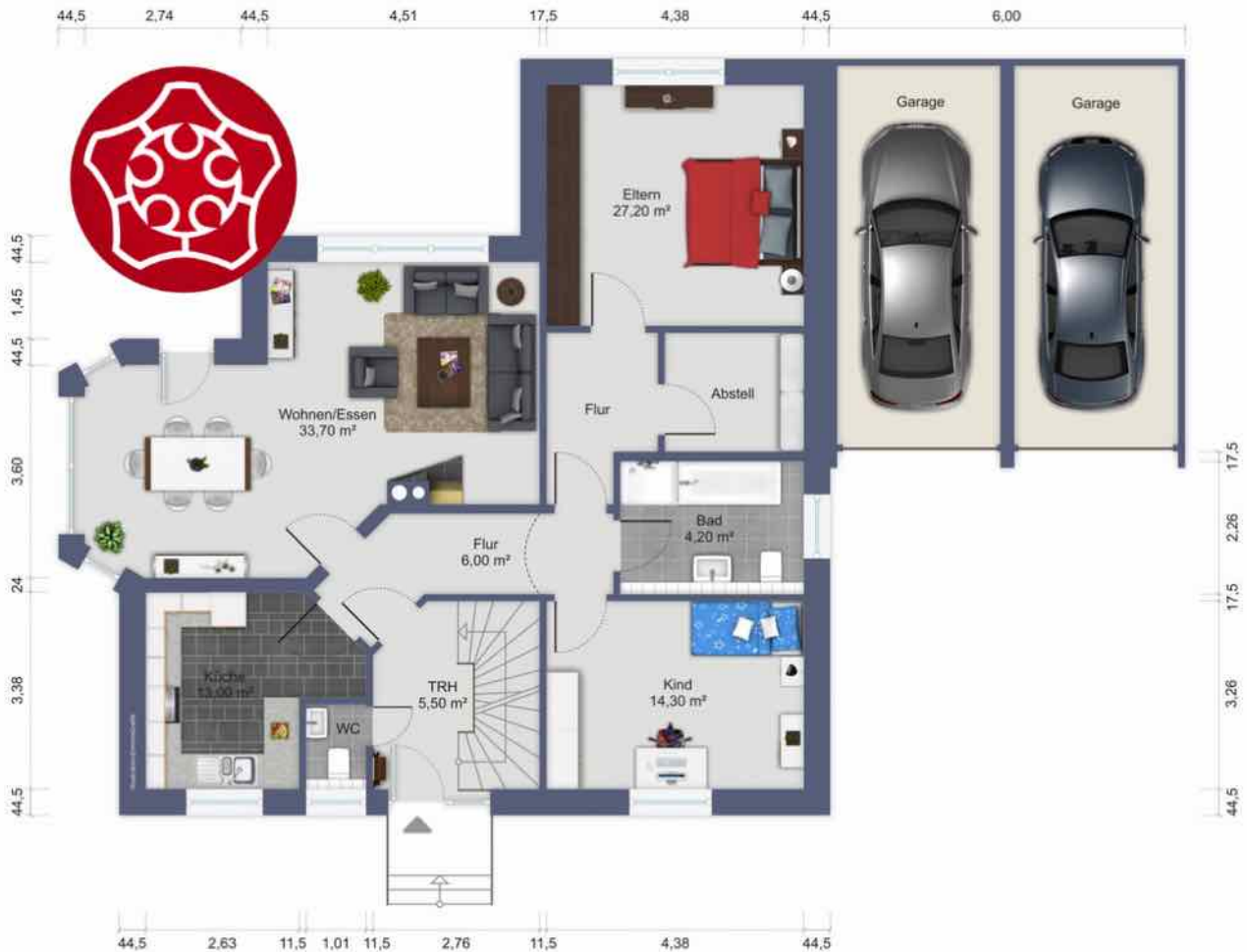


Einliegerwohnung DG



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Grundriss



Erdgeschoss



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



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](mailto:ce@immonality.de)

Web: [www.immonality.com](http://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](mailto:ce@immonality.de) • [www.immonality.de](http://www.immonality.de)