



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

- Verkauf -

Objekt: 3 • 31137 Hildesheim • 160.000,00 €



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	3
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	31137
Ort	Hildesheim
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 555 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1928
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144,2 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	08.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	160.000,00 €
Außen-Provision	5,95 % inkl. MwSt



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

Die unterkellerte Doppelhaushälfte aus den 30er Jahren steht auf einem Erbpachtgrundstück und wurde laufend modernisiert und renoviert. Eine Terrasse, ein größeres genehmigtes Gartenhaus mit eigenem Kamin und ein kleineres Gerätehaus stehen auf der grünen Wiese hinter dem Haus. Die Garage zur Rechten wurde 1965 nachträglich angebaut, mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet und mit dem Garten verbunden. So sind auch Fahrräder leicht unterzubringen und schnell verfügbar.

Lage

Die Doppelhaushalte mit Garage steht in der Immelmanstraße. Hier im "Fliegerviertel" ein bodenständiges und ausgesprochen ruhiges Wohngebiet der Nordstadt, mit liebevoll hergerichteten Gärten. Mit freundlichen Nachbarn läßt es sich zentral, im grünen Gürtel der Stadt, unkompliziert leben. Die beliebte Robert-Bosch-Gesamtschule, eine Grundschulen und zwei konfessionelle Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten durch diverse Verbrauchermärkte, kurze getackete Stadtbusverbindung und die Nähe zum Bahnhof zeichnen dieses Wohngebiet aus.

Ausstattung Beschreibung

Das überaus gut gepflegte Haus erreichen Sie über wenige Stufen. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-Essbereich mit Ausblick in den Garten. Auf Wunsch kann hier der Grundriss verändert werden und so eine offene Wohnküche entstehen, mit kurzen Wegen in die Küche. Eine praktische Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Ein bodentiefes Terrassentürelement ist der Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Wie alle Fenster im Hause, ist auch dieses abschließbar.

Im Obergeschoss bieten 2 helle, freundliche Zimmer und ein neueres Dusch- und Wannenbad mit Tageslicht der gesamten Familie genügend Raum zur Entfaltung.

Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und ein großes, ausgebautes Gäste/ Arbeitszimmer mit Einbauschränken, ist ein kleines Highlight im Dachgeschoss.

Vom Erdgeschossflur aus gelangen Sie durch die Tür in den Keller, der teilweise als Souterrain ausgebaut wurde. Hier befinden sich 1 größeres, beheiztes Zimmer mit Fenster, welches als Hobby- und Bügelzimmer verwendet wird. Ein gepflegtes Gäste WC, ein größerer Vorratsraum mit prima Regalsystem ist tip top aufgeräumt. Ein Durchgangsraum ist mit Küchenelementen ausgestattet. Weiterhin befindet sich hier die 12/2017 neu eingebaute Brennwertheizung und rundet das Angebot perfekt ab. Von hieraus geht es direkt hinaus in den Garten.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Sonstige Angaben

Die Erbpacht beträgt pro Jahr 1.900 € und wurde 2009 erneuert.

Der Grundriss wird gerade neu vermessen und wird in Kürze zur Verfügung stehen.

Bitte senden Sie mir ein ausgefülltes 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

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 Imelmann



Gartenhaus mit Kamin



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



gemütlicher Frühstücksplatz



Einbauküche

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



Wohnzimmer



Wohn Esszimmer



Wannen-Duschbad



DG Duschbad



Zimmer 1. OG



ausgebautes DG



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



2. Küche Souterrain



Hobbyzimmer Souterrain



Tip Top aufgeräumt



Gäste WC Souterrain



viel Tageslicht im Wannen/ Dusch



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