

Exposé

Einfamilienhaus in Diekholzen

EFH mit Einliegerwohnung am Feldrand



Objekt-Nr. **OM-303909**

Einfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

31199 Diekholzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	921,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	217,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Architektenhaus bietet mit aktuell ca. 217m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche auf dem 917m² großen Eigentumsgrundstück viel Platz für Familie, Arbeit, und jede Menge Projekte im Garten oder in der Werkstatt.

Das Haus wurde im Jahr 1977 in Massivbauweise errichtet und wartet darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden!

Das Haus ist umgeben von einem idyllischen Garten, der nach Süd-West ausgerichtet ist und viel Privatsphäre bietet. Das Haus bietet wunderschöne Aussichten in Garten und Landschaft.

Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss, die Nutzfläche befindet im Keller und im Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich neben der Einliegerwohnung noch eine Ausbaureserve.

Das Haus ist gut für zwei Parteien nutzbar: der aktuelle Grundriss weist zwei getrennte Wohneinheiten aus, Keller und Dachgeschoss sind unabhängig von den Wohneinheiten zugänglich.

Das Haus eignet sich damit gut zur teilweisen Vermietung (bspw. zur Refinanzierung des Kaufpreises) oder auch als Mehrgenerationenhaus.

Das Erdgeschoss wird über einen Windfang betreten. Von dort geht es durch eine 1 1/2 flügelige Wohnungstür in die zentrale Diele der Wohneinheit. Hier befindet sich ein großzügiger Wohnbereich, der vom Ausblick in den Garten und dem Kaminofen mit Speichermasse und Warmluftauslässen geprägt wird. Eine Garderobe mit Gäste-WC, ein Vollbad, eine Küche mit Möglichkeit zur Einrichtung eines Essplatzes, ein Esszimmer sowie aktuell 5 weitere Zimmer bieten Platz für eine Familie.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist über den Windfang im Erdgeschoss und das Treppenhaus erschlossen. Sie bietet ein Wannenbad, die Möglichkeit zum Einbau einer Küche und einen Abstellraum. Die Einliegerwohnung kann evtl. auch noch durch Nutzung der Ausbaureserve erweitert werden (vom Käufer mit dem Bauamt ggf. zu klären).

Das Haus ist nahezu voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Hobby, Werkstatt und Wellness. Neben einer Waschküche und einer Werkstatt gibt es im Keller eine Sauna mit Dusche, separatem WC und einem Tauchbecken zur Abkühlung nach dem Saunagang. Die Kellerräume sind teilweise beheizt.

Ausstattung

Die Fenster des Erdgeschosses und des Dachgeschosses sind aus dem Baujahr und in Massivholz ausgeführt, die Fenster des Erdgeschosses und die Terrassentüren sind mit eingebauten Rolläden ausgestattet. Die Türen in den Wohnbereichen sind Tischlerarbeiten in Echtholz.

Die Fußböden im Erdgeschoss sind zum Teil mit Naturstein (Solnhofener Platten) und Massivholzparkett (Eiche/Schiffsboden).

Die Garage hat zur Straßenseite ein elektrisches Segmenttor und bietet Platz für einen PKW.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung (Brennwertkessel von 2016).

Hausanschluss für Glasfaser ist vorhanden.

Das Haus ist nicht energetisch saniert.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Vom selbständigen Betreten des Grundstücks bitten wir zum Schutz der Privatsphäre dringend abzusehen. Vielen Dank.

Haftungsausschluss: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben im Kaufvertrag.

Lage

Das Haus liegt in Diekholzen am Ende einer reinen Wohnstrasse in einem gewachsenem Wohngebiet. Die Lage ist sehr naturnah, die Wälder mit herrlichen Wanderwegen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diekholzen liegt südwestlich vom Hildesheim, es grenzt an den Hildesheimer Wald. Diekholzen verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Lebens.

Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung: Mit dem ÖPNV (Haltestelle am Ende der Straße des Objektes) erreicht man u.a. direkt den Hildesheimer Hauptbahnhof. Die A7 ist ebenfalls zügig erreichbar, auch über die B243 bietet sich eine gute Anbindung. Damit sind Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter und auch Göttingen gut erreichbar, bspw. um zur Arbeit zu pendeln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



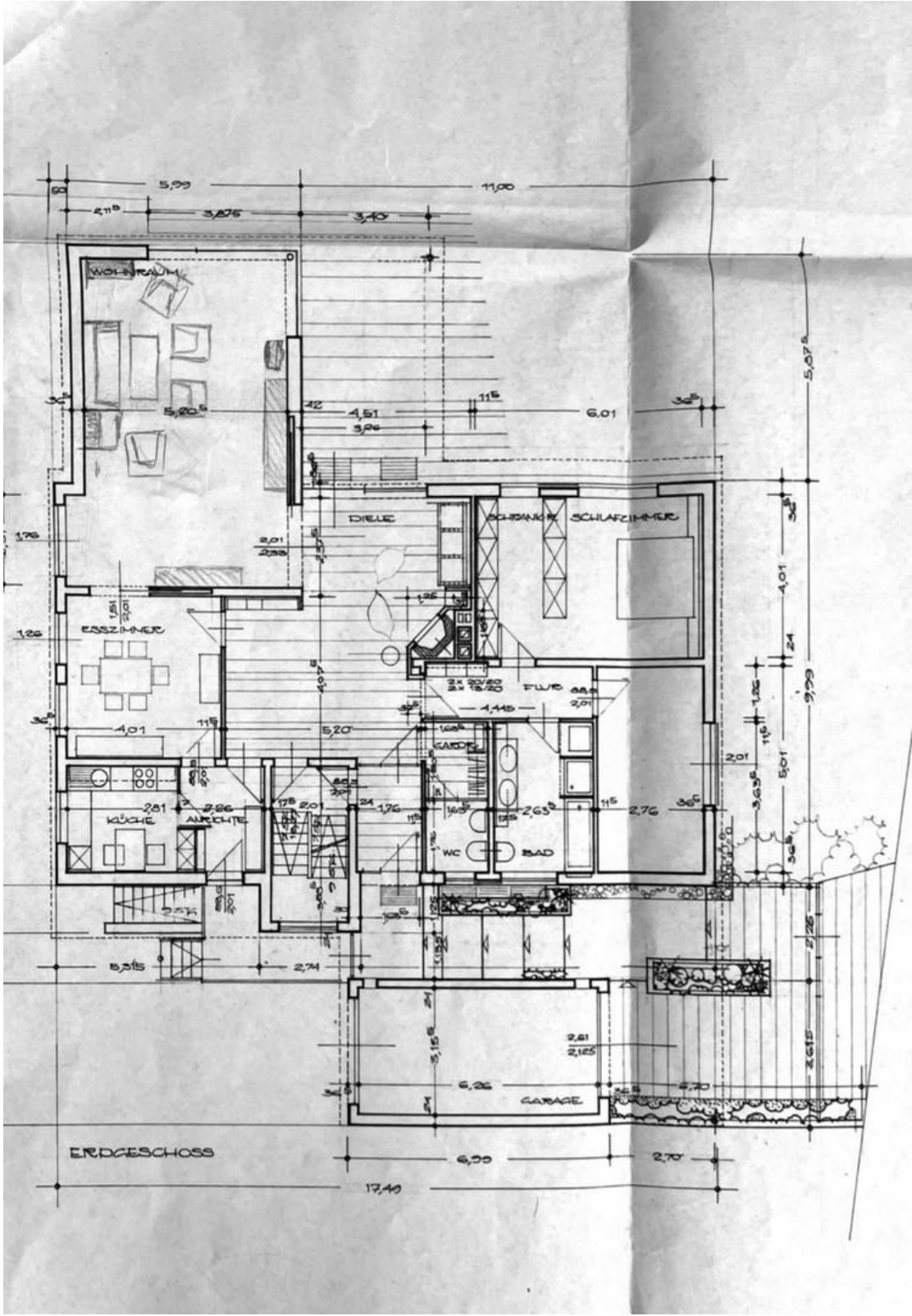
Exposé - Galerie



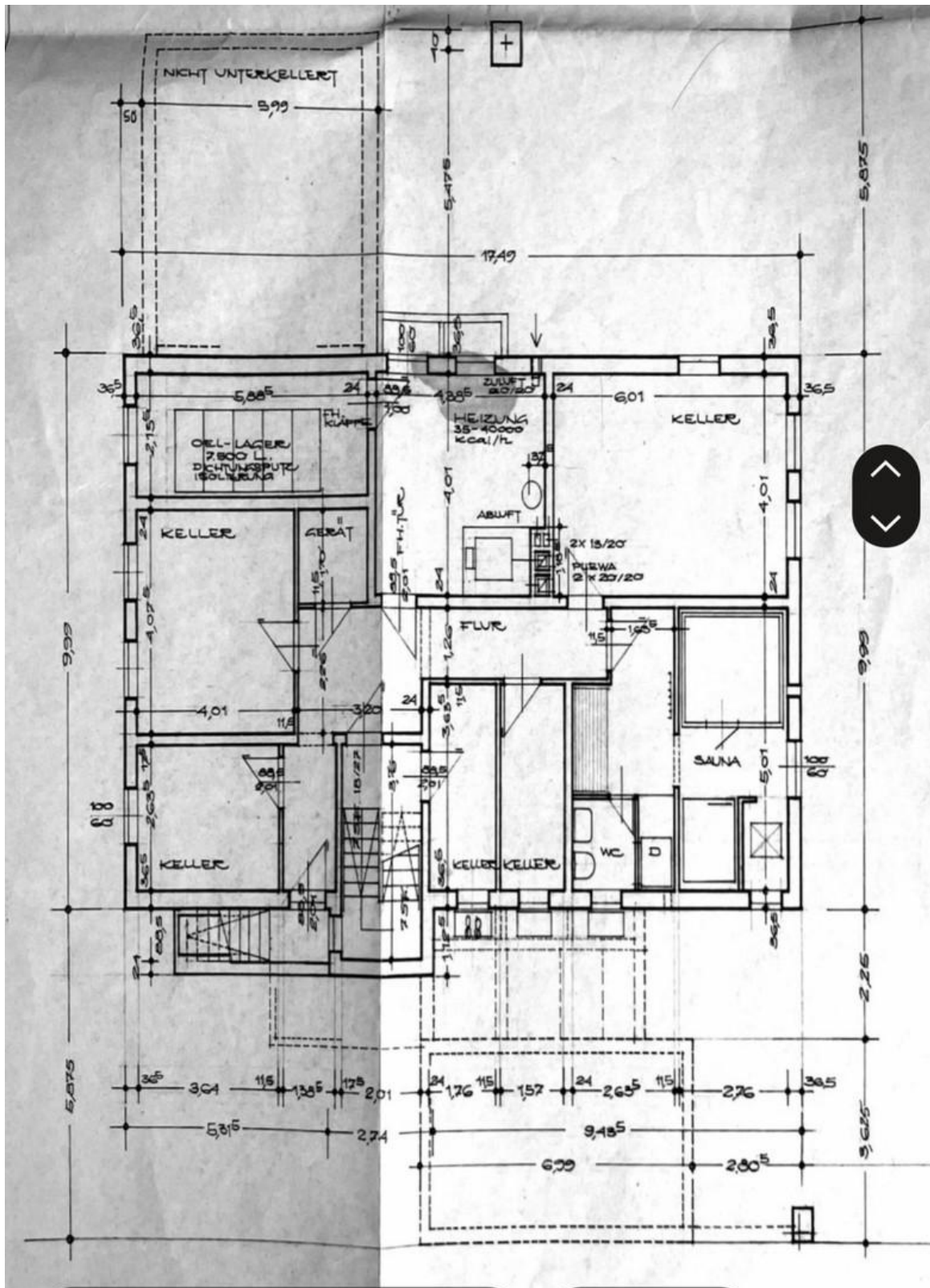
Exposé - Galerie



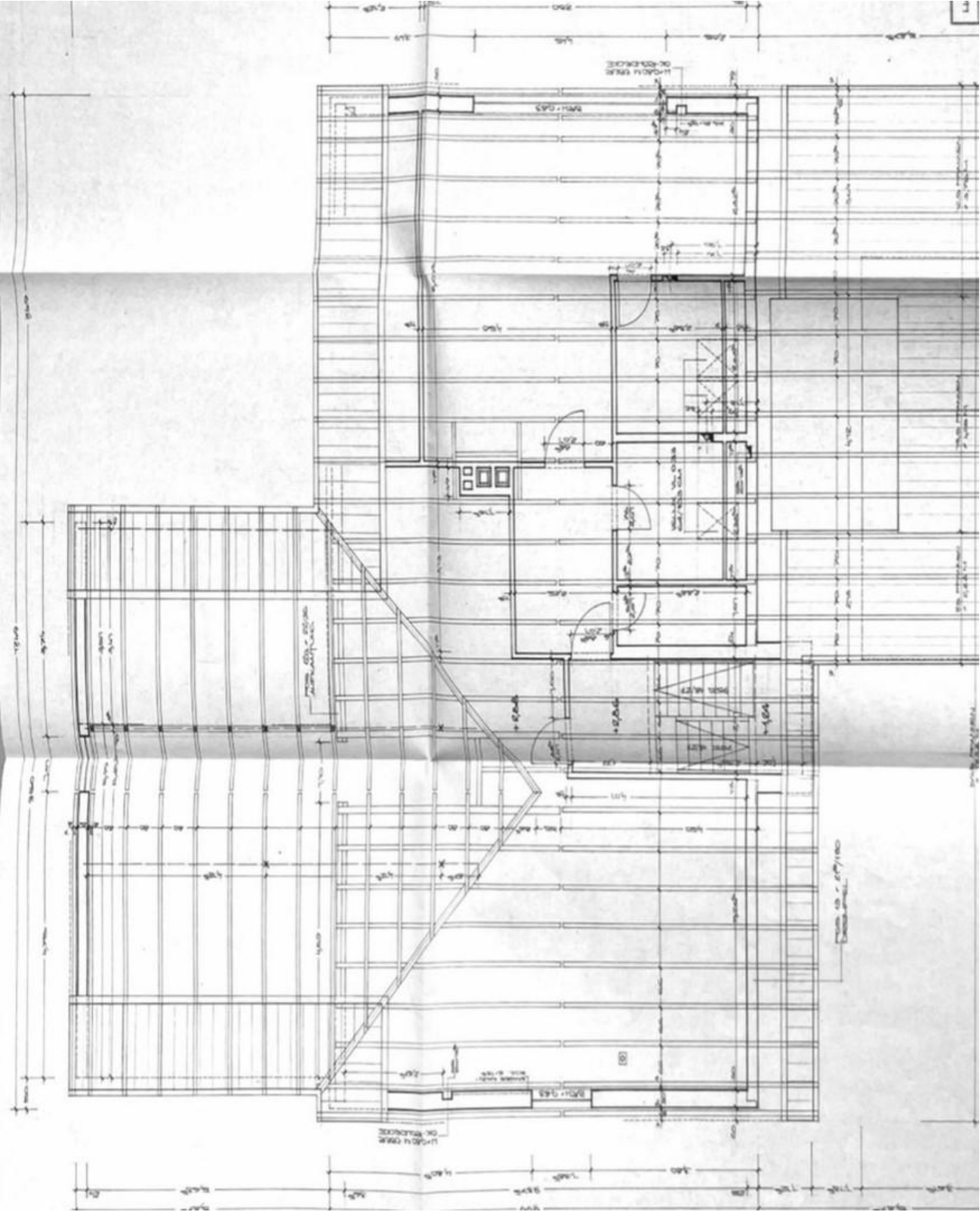
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

