

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hildesheim

### Wohnen im Grünen und doch zentral - Hildesheim Steinberg Eigentumswohnung TOPLAGE



Objekt-Nr. OM-308901

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Niklas Kreipe

Ulmenweg 41  
31139 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	478 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hervorragend gelegene Eigentumswohnung am Steinberg in Ochtersum/Weststadt

Erleben Sie die perfekte Kombination aus zentraler Lage und naturnahem Wohnen! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet etwa 113 qm Wohnfläche und befindet sich im begehrten Stadtteil Ochtersum, eingebettet in die idyllische Umgebung des Steinbergs.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 113 qm

Zimmer: 4

Bäder: 2

EBK im Preis enthalten

zusätzlicher Abstellraum

Balkon mit Blick auf den Steinberg

Modernisierung: umfangreich in 2019

Tiefgaragenstellplatz im Wert von ca. 15.000€ im Preis enthalten

Keller: abschließbarer Raum

Fahrradkeller

3821 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück

Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege inklusive

1000mbit Internet möglich über Vodafone Kabel

Modernisierungsmaßnahmen (ca. 2019)

- Erneuerung Fußböden
- Wände verputzt und gestrichen
- Innentüren
- Wohnungstür
- Badausstattung
- Balkon erneuert

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Optionale Übernahme eines angrenzenden Kleingartens mit tollem Blick über Hildesheim und neu angelegtem Garten, sowie in 2024 fertiggestellter Laube.

Diese Eigentumswohnung bietet eine einmalige Gelegenheit, in einer freundlichen, hilfsbereiten Gemeinschaft und naturnaher Umgebung zu leben, ohne auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten zu müssen. Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der Kombination aus Komfort und Lage überzeugen!

Bei Kontaktaufnahme bitte den vollständigen Namen und einige persönliche Informationen senden.

Anrufe mit unterdrückter Nummer werden nicht entgegengenommen.

Die Wohnung ist verfügbar nach Absprache ca. 01/2025. Notartermin sofort möglich.

Das Hausgeld setzt sich zusammen aus 338€ Bewirtschaftungskosten (alle Nebenkosten inklusive Heizung) und 140€ Instandhaltungsrücklage für zukünftige Investitionen.

## **Lage**

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: REWE, Rossmann, mehrere Kindergärten und ein Bäcker sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso eine Bushaltestelle. Mit dem Fahrrad sind Sie in nur 10 Minuten in der Innenstadt. Das nahegelegene Wildgatter lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

Der Hildesheimer Steinberg zählt zu einer der gefragtesten Wohnlagen in ganz Hildesheim, da hier Stadtnähe mit einer sehr ruhigen Umgebung und Naturnähe verbunden werden. Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse, sodass es hier kaum Verkehr gibt. Neben dem Stellplatz in der Tiefgarage gibt es ausreichend kostenfreie Parkplätze direkt vor dem Haus.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Eingang Vorrat und Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Wohnzimmer 1



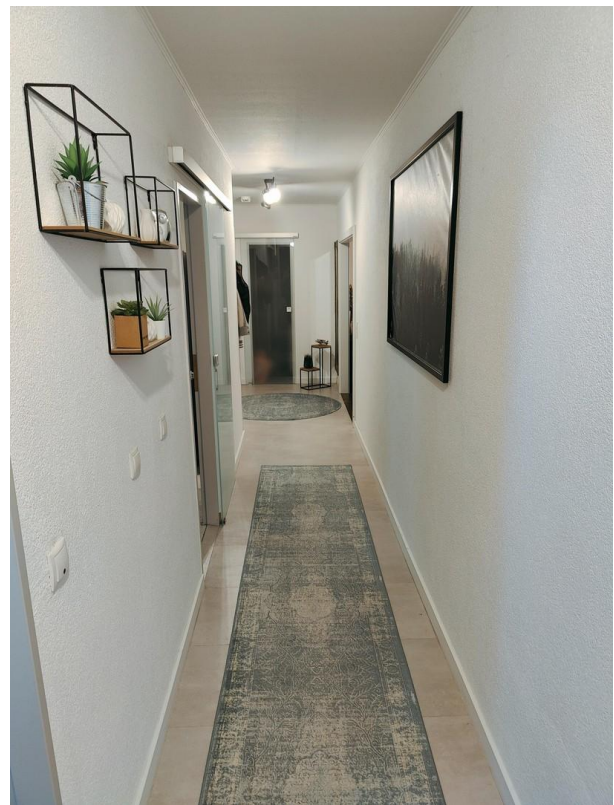
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche



Vorderer Flur

# Exposé - Galerie



Bad 2



Büro/Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Hinterer Flur



Schlafzimmer mit Waldblick



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Waldblick 2



Büro / Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



sanierter Balkon



Blick aufs Haus von den Gärten



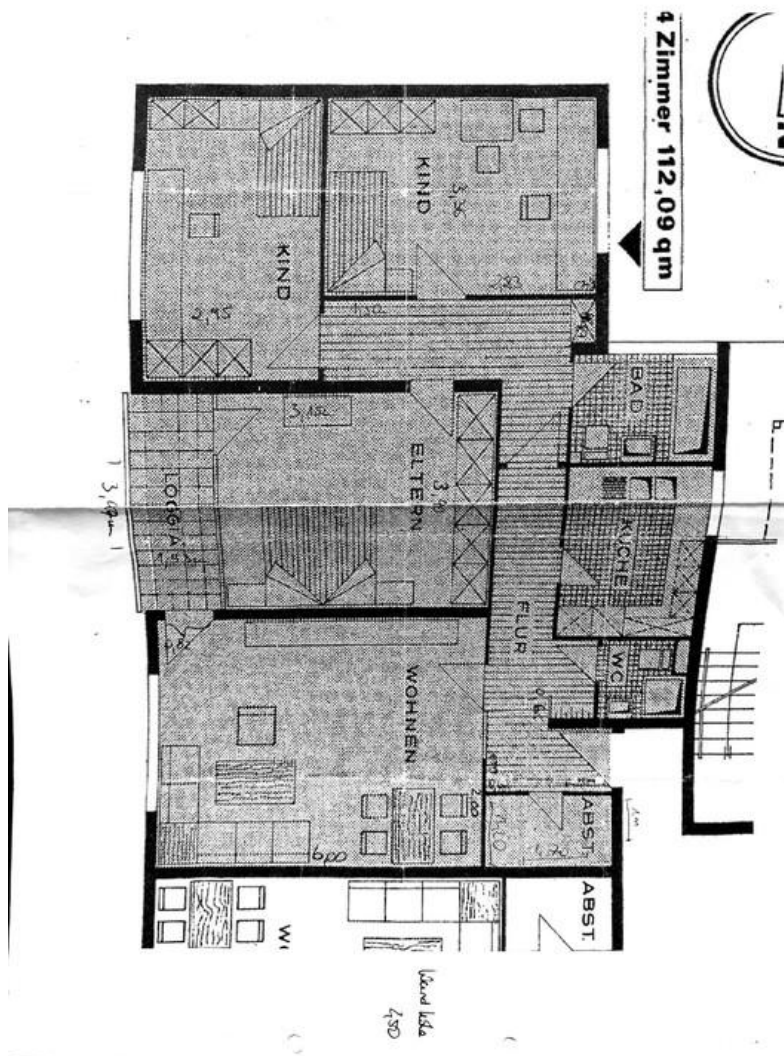
# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon Steinberg



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 4Z Wohnung