

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bockenem

### EFH, über 200qm Wohn-/Nutzfl., großes Grundstück



Objekt-Nr. **OM-310644**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **445.000 €**

31167 Bockenem  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	1.900,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Grundstück besticht durch gut durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung (Einbauküche, PV-Anlage)

Erweiterung zum Mehrgenerationenhaus grundsätzlich möglich.

EG: ca. 70 m<sup>2</sup>, großzügiger Eingangsbereich, Gäste-WC, moderne Küche mit hochwertigen AEG-Geräten (u.a. Induktion, Dampfgarer) und separatem Vorratsraum, großes Wohn-Esszimmer mit Erker, Kaminofen und Zugang zur tlw. überdachten Terrasse.

Boden : Fliesen und Vinyl

OG: ca. 65 m<sup>2</sup>, großes Vollbad mit XL-Badewanne, 3 gemütliche, helle Zimmer mit Korkfußboden

DG ca. 32 m<sup>2</sup> Grundfl. , als Wohnraum ausgebaut mit Teppichboden, direkter Zugang vom OG über Raumsparntreppe

Keller: ca. 70 m<sup>2</sup>, drei Kellerräume (Vorrat, Hobby, Heizung/Werkstatt), tlw. Laminat, Außentreppe mit Überdachung

Grundstück/Außenbereich:

Das weitläufige, komplett eingezäunte Grundstück besteht aus 2 Flurstücken (1200qm/700qm) punktet mit Solitär-Bäumen, Obstbäumen, Beerensträucher, Heckenpflanzen und einem gepflegten Garten mit Holz-Gartenhaus und Werkzeugschuppen. Gehwege und Terrasse am Haus sind mit Drainage-Pflaster ausgestattet. Eine zusätzliche Gartenterrasse mit Pergola lädt zum Verweilen ein. Der Carport bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

## Ausstattung

Wertige moderne Einbauküche, Vorratsraum mit Einbauschränk

Photovoltaik-Anlage (10,8kWp) mit Speicher (8 kWp) und Wallbox (22kW Ladeleistung)

Außenjalousien, an allen Fenstern, in der Küche und am Erker elektrisch bedienbar

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder (Eingang und Carport).

Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Energieverbrauchsausweis (07/24) liegt vor

Wärmebedarfsrechnung aus 2023

Satelliten-TV

etc.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie ist ab 03/2025 verfügbar.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne.

## Lage

Die Immobilie liegt in Dorfrandlage. Es geht direkt mit dem Fahrrad oder zu Fuß in die Feldmark und in die Natur. Die Lage ermöglicht ein ruhiges und naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an größere Städte.

Bornum am Harz ist ein malerischer Stadtteil von Bockenem, 3 km südlich des Zentrums, direkt an der A7 im LK Hildesheim. Der Ort mit knapp 1000 Einwohnern bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und verschiedenen Vereinen. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Kilometern Entfernung in Bockenem oder Rhüden erreichbar.

Bahnhöfe in Derneburg/Holle und Seesen sind in circa 15-20 Autominuten oder mit dem Bus erreichbar. Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht man die größeren Städte wie Hannover, Hildesheim, Braunschweig und Göttingen.

Dank der Nähe zur A7 sind diese auch in 30-60 Minuten mit dem PKW erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,13 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



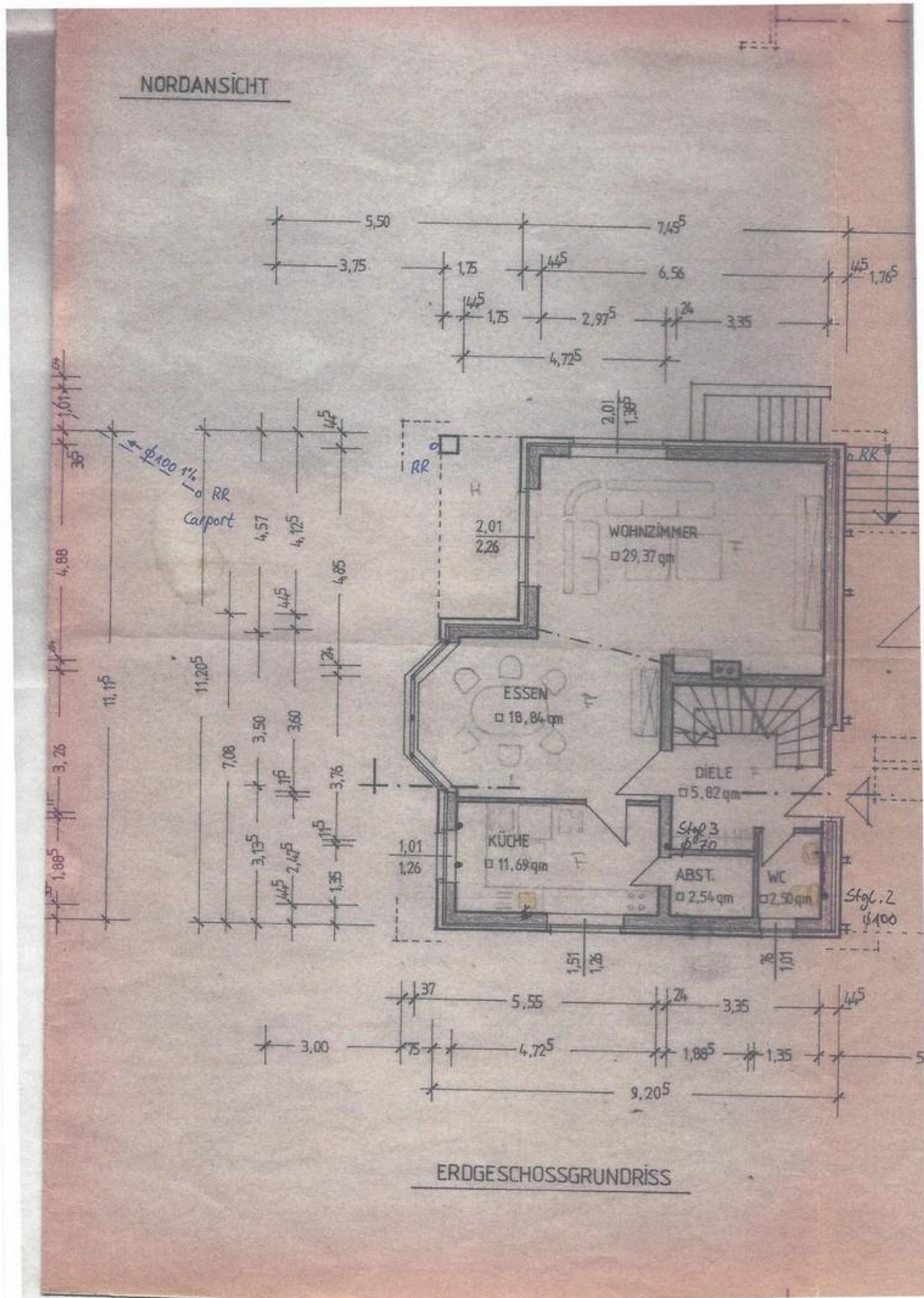
# Exposé - Galerie



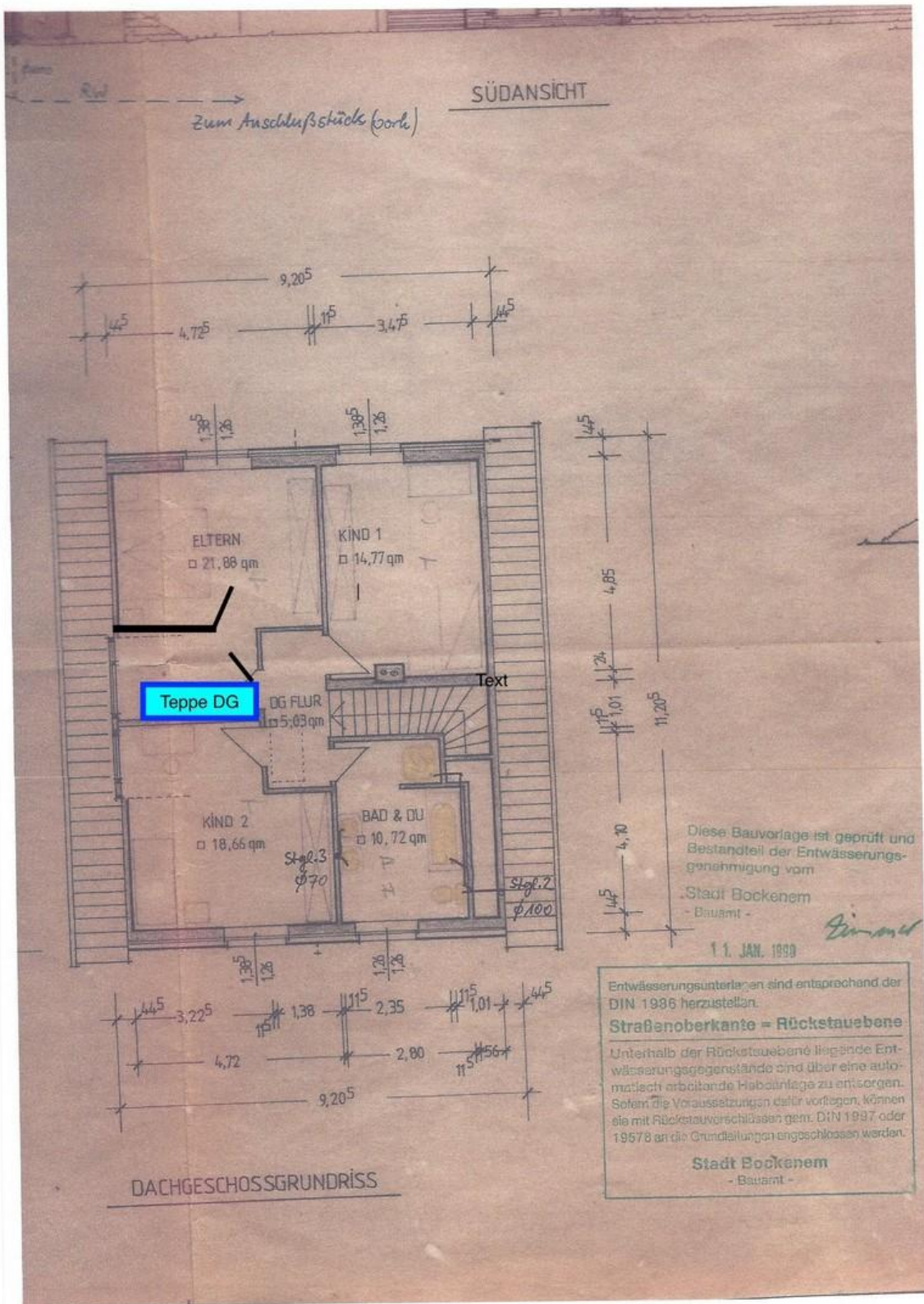
# Exposé - Galerie



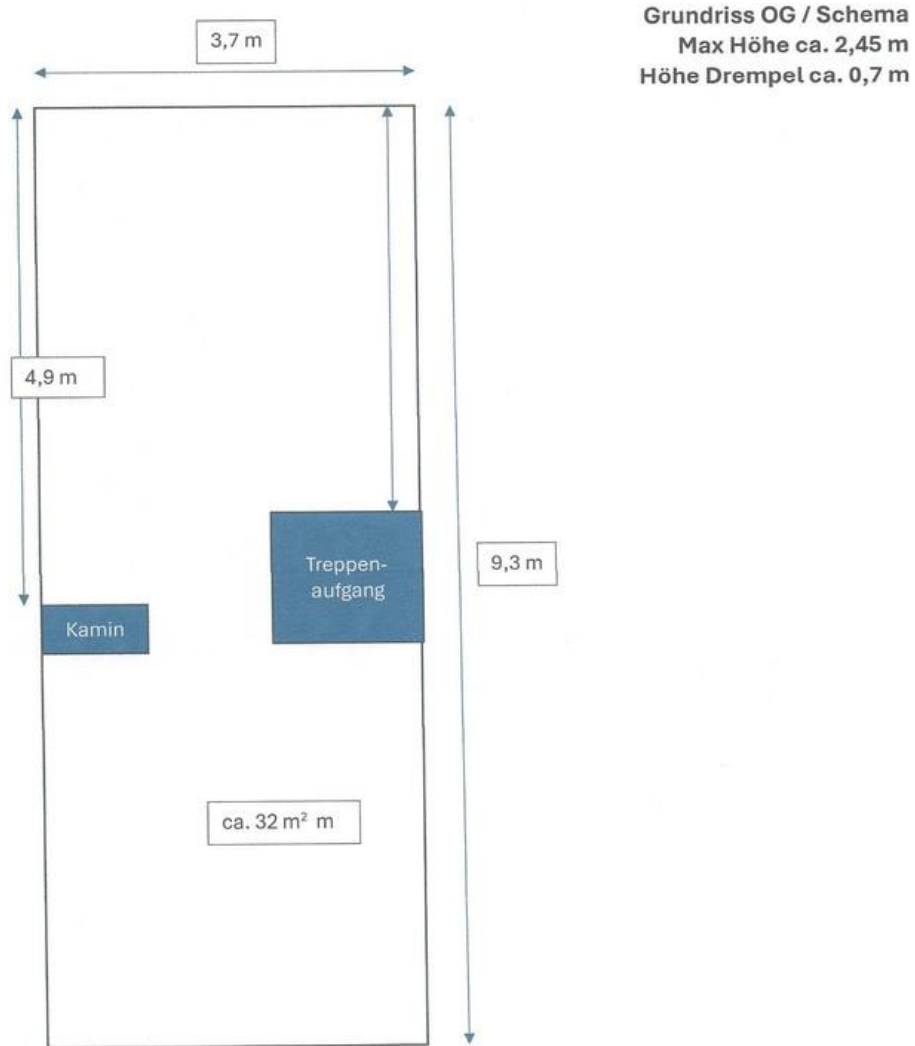
# Exposé - Grundrisse



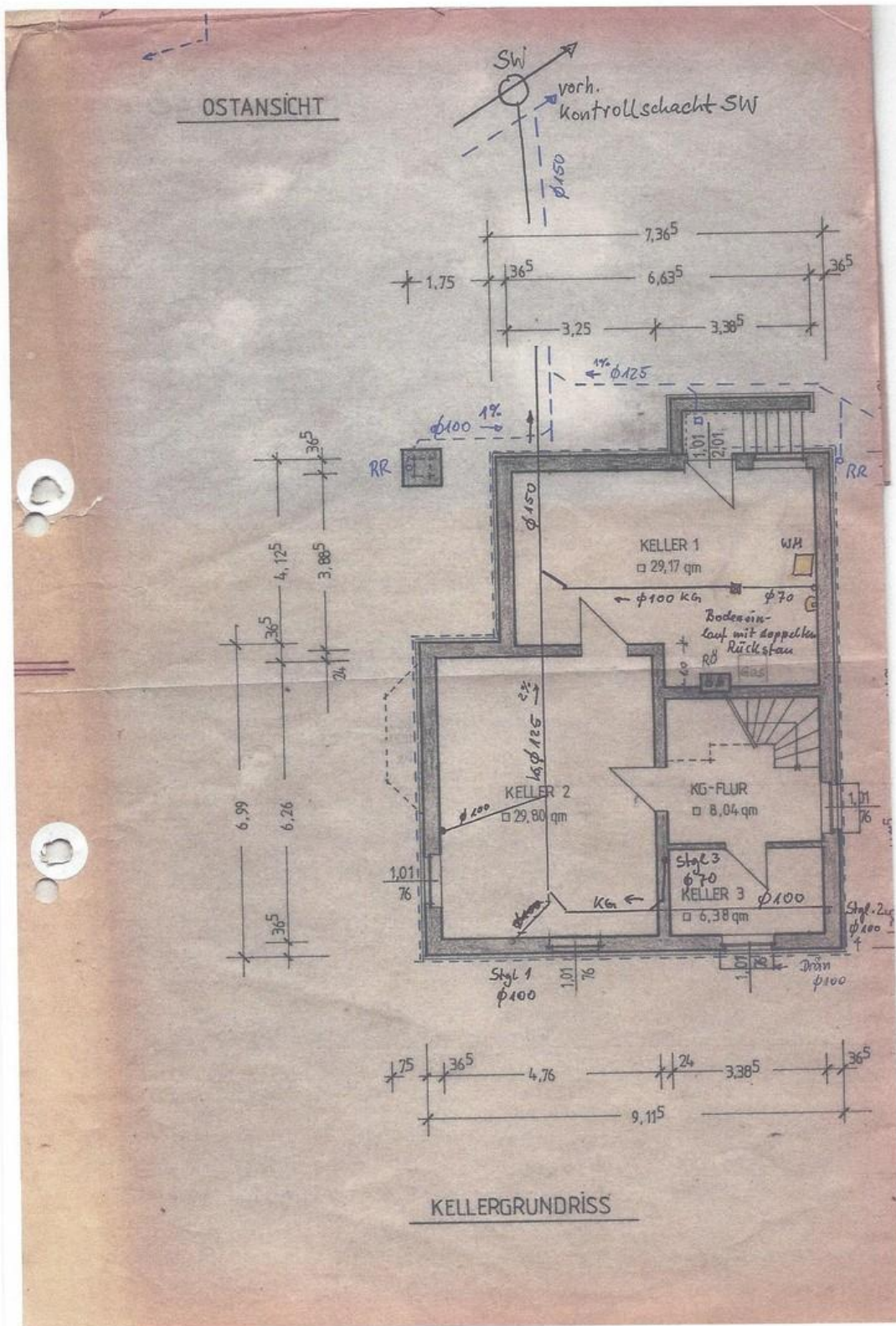
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

