

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hildesheim

### Doppelhaushälfte in Innenstadtnähe (Hildesheim)



Objekt-Nr. OM-312680

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Föhl

Steuerwalder Str. 62a  
31137 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	472,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	20.10.2024
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	151,37 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundstück 474 m<sup>2</sup> mit drei Stellflächen, angelegtem und umzäunten Garten, 5 Zimmer mit Bad, Gäste WC, Hauswirtschaftsraum und Küche, ca. 160 m<sup>2</sup> insgesamt mit 2,5 Etagen (ausgebautem Dachgeschoss), BJ 2007/2008, Brötje Gasbrennwert der Energieklasse B mit 115 L Speicher.

Wände aus Porotonziegel, halten im Winter warm, kühlen im Sommer, Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe, zur Hildesheimer Innenstadt ca. 700 m, Schulen und Kindergärten Fußläufig, ca. 700 m vom Bahnhof, ca. 7 Min. von der A7.

Festpreis 480.000 €, keine Mietgesuche, keine Makler, wir sind keine Bank.

## Ausstattung

Flur, Küche, Bad und Gäste WC sind gefliest, Im Rest der Zimmer liegt Laminat, Parador Sommereiche, darunter Trittschalldämmung.

Küche (gebraucht, nach Abspache übernehmbar) Gasherd, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper in der ersten Etage und im Dachgeschoss, elektrische Rollläden, ausgebaute, beplankte Dachterrasse (Bangkirai), gepflasterte Terrasse.

CAT 6 Verkabelung Unterputz, Kabelanschluss (Koax, mehr als 1000 Mbit/s möglich),

feste Außenhütte (gedämmt und mit Dachbegrünung), mind. 3 gepflasterte Stellplätze, Stromanschluss an den vorderen Stellplätzen sowie in der Außenhütte (beleuchtet), die vorderen Stellplätze sind für die Aufwertung mit einem Carport vorbereitet.

Angelegter Garten mit zwei Apfel- und zwei Kirschbäumen, gepflasterte Wege, Betonwinkelstützen zu zwei Seiten zusammen mit einem galvanisierten, massivem Zaun fassen das Grundstück ein.

Die Nachbarn haben das Wegerecht um zu Ihren Grundstücken zu kommen.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein Büro, Nutzung auch als Praxis möglich, z. B. Physiotherapie oder andere selbständige Tätigkeit.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Nach hinten versetzter Innenhof der Steuerwalder Str., direkt angrenzend weitere Eigentümer mit DHH.

LIDL in direkter Nähe, Netto nicht weit, Kaufland ca. 800 m entfernt.

Ca. 50 m zur Bushaltestelle, Hauptbahnhof ca. 700 m, ca. 7 Automin. zur A7. Durch die fantastische Verkehrsanbindung brauchen wir nur ein Auto.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Drei Stellplätze



Ein Stellplatz

# Exposé - Galerie



Weg in den Garten



Haus vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Blick in den Garten, Hütte

# Exposé - Galerie



Detail der Dachbeplankung

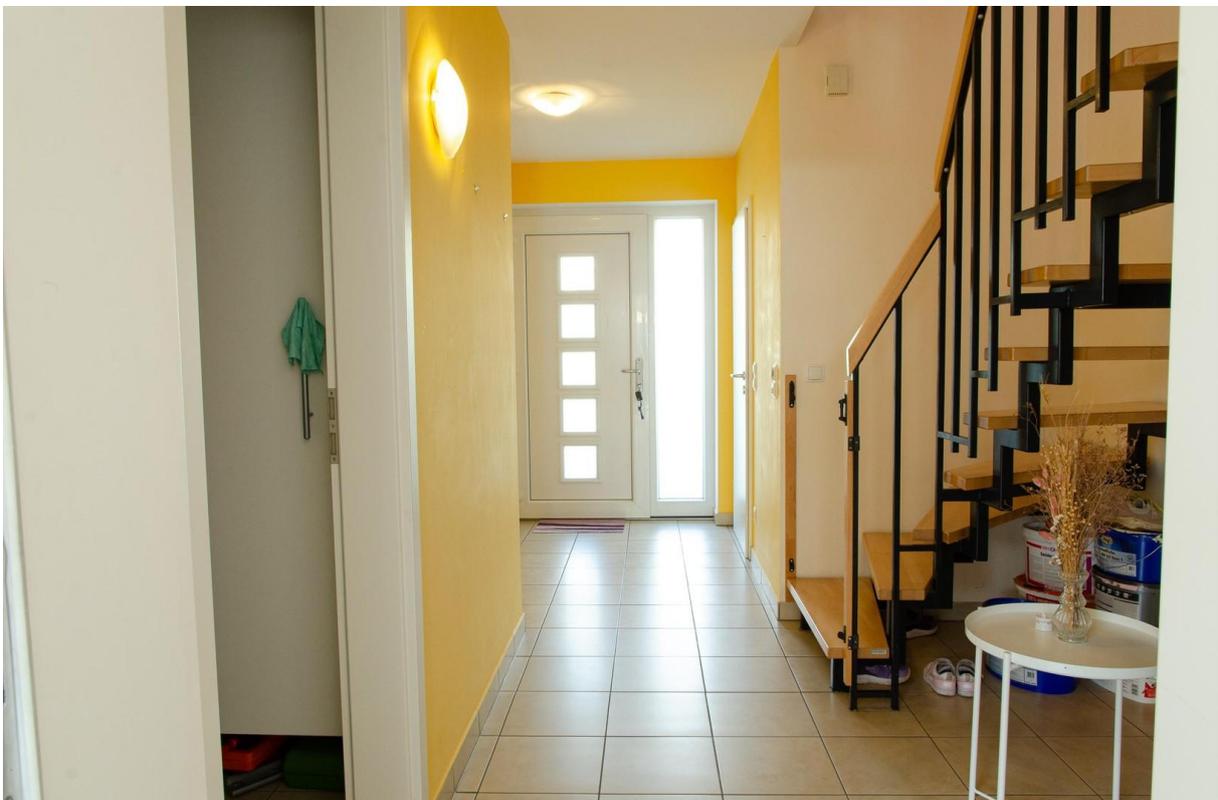


Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang/Flur



Flur, Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur, Erdgeschoss



Kinderzimmer klein

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche, massive Eichenplatten



Bad

# Exposé - Galerie



Bad - Wanne



Bad - Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Dachgeschoss, ausgebaut

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss, ausgebaut



Dachgeschoss, Brennwertkessel

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



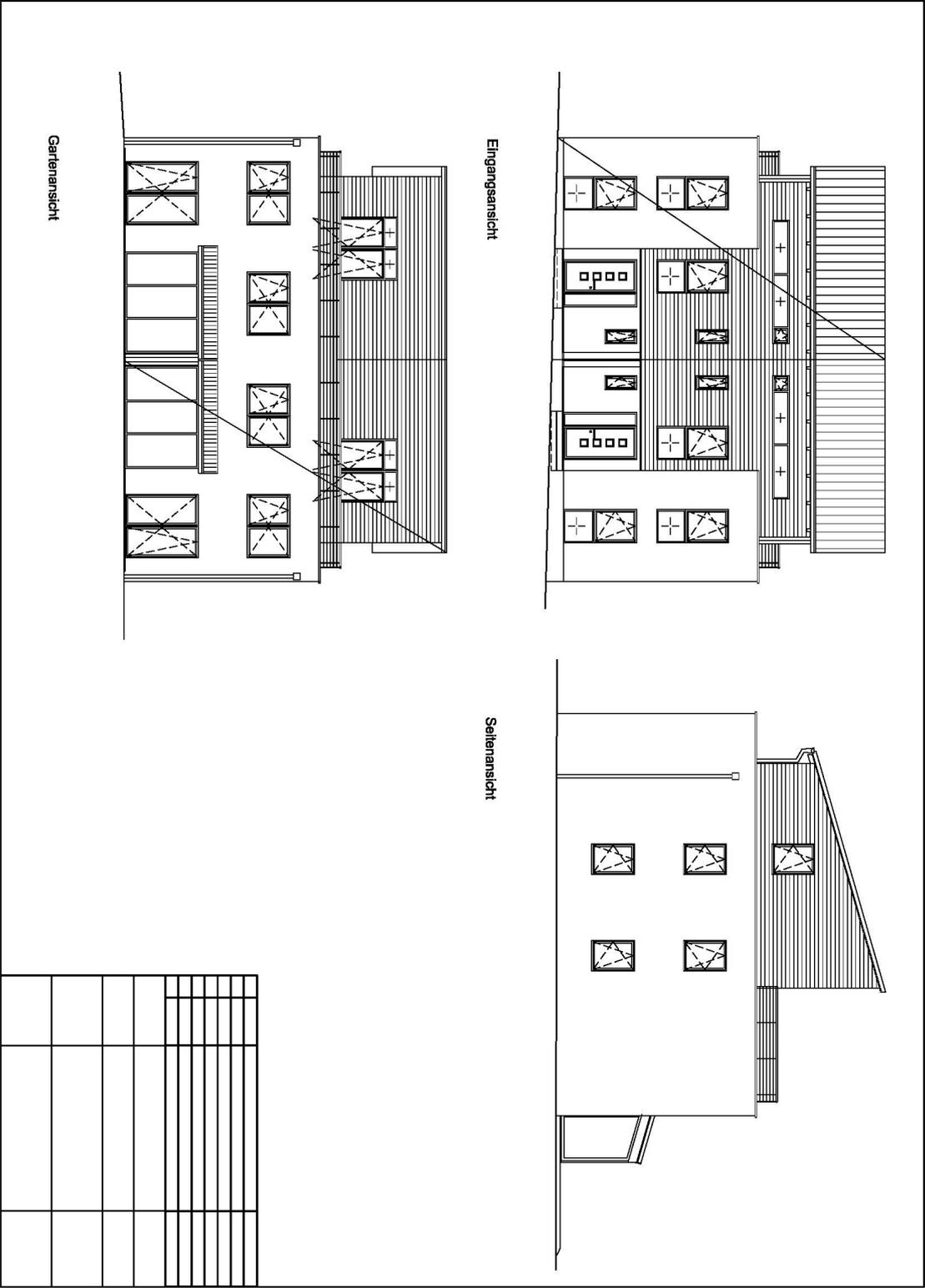
Wohnzimmer, genutzt als Büro

# Exposé - Galerie



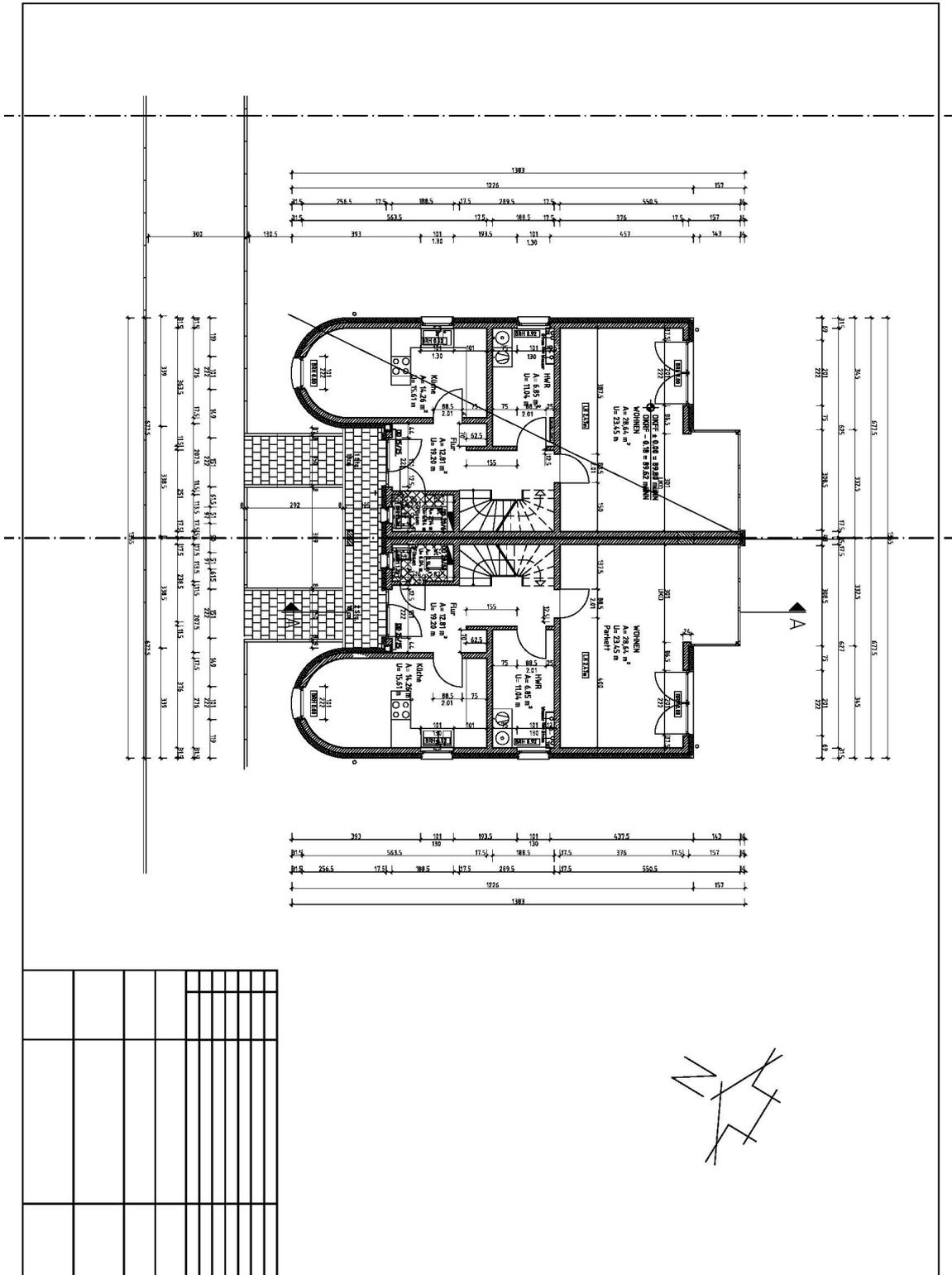
Wohnzimmer, genutzt als Büro

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

