

Exposé

Wohnung in Giesen

3-Zimmer ETW 80 m²



Objekt-Nr. OM-319015

Wohnung

Verkauf: **167.500 €**

Ansprechpartner:
Höper, Cornelia

31180 Giesen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	103,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schön geschnittene und helle 3-Zimmer-Wohnung im Neubaugebiet von Giesen. Der Balkon ist nach Süd-West ausgerichtet, so dass hier bei Sonnenschein ab Mittags bis zum frühen Abend die Sonne genossen werden kann. Die Wohnung hat ein großes Wohn-/Esszimmer, eine kleine Küche, ein größeres und ein kleineres Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche in einem, ein Gäste-WC, einen Abstellraum und zusätzlich einen Kellerraum zur eigenen Nutzung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Carport, welches sich sehr optimal gelegen direkt vor dem Haus befindet und das Auto im Winter gegen Frost und im Sommer gegen Hitze schützt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr ruhig gelegenen Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien. Diese Wohnung ist optimal für 2 Personen und maximal 1 Kind. Die derzeitige Altersstruktur im Haus ist sehr unterschiedlich, so dass sich hier jeder wohl fühlen kann.

Die Objektbetreuung erfolgt über eine Hausverwaltung. Es wird großer Wert auf die Instandhaltung des Objektes gelegt, so dass hier keine großen Erhaltungsaufwendungen durch die Eigentümergemeinschaft zu erwarten sind.

Das Haus hat 8 Wohnungen. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 4 Häusern mit je 8 Parteien, somit 32 Parteien.

Ausstattung

Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind mit Laminat ausgelegt. Der Flur, die Küche, das Bad, das Gäste-WC und der Abstellraum sind gefliest. Das Bad ist in 2011 komplett saniert worden und jetzt sehr schön hell und ansprechend gestaltet. Es handelt sich um ein Innenbad, welches durch eine sehr gute Entlüftungsanlage vor Feuchtigkeit und Gerüchen bewahrt wird.

Die gesamte Wohnung ist weiß gestrichen und einzugsfertig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Giesen ist naturnah gelegen und bietet dennoch kurze Anfahrtswege nach Hildesheim (Innenstadt: ca. 10 km) und nach Hannover (Innenstadt: ca. 25 km). Einkaufsmöglichkeiten z. B. Edeka direkt im Ort sowie Rewe in Hasede (km), Vereine, Kindergarten und Schule, Banken und verschiedene Ärzte sind direkt in Giesen ansässig. Es erwartet Sie eine gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsverbindungen nach Sarstedt und Hildesheim.

Sie können mit dem Fahrrad in kurzer Zeit Hildesheim erreichen sowie über die direkten Fahrradwege sehr schöne Radtouren in alle Richtungen unternehmen.

Außerdem können Sie direkt im nahegelegenen Wald und ehemaligen Truppenübungsplatz wunderschöne Spaziergänge machen. Alles direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur links Wohnzimmer



Flur Eingang u. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer rechte Seite



Wohnzimmer linke Seite

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer zum Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche linke Seite



Küche rechte Seite

Exposé - Galerie



Bad

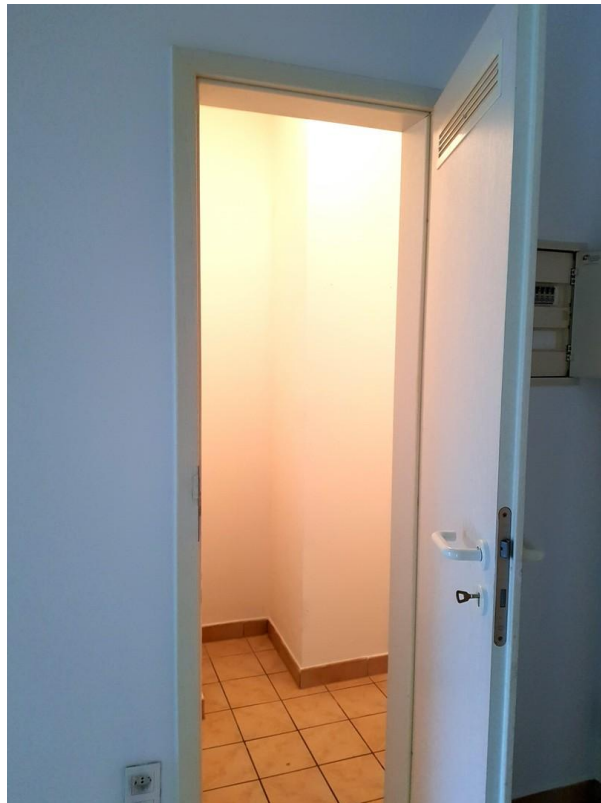


Bad als Panoramaaufnahme

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Carport

Exposé - Grundrisse

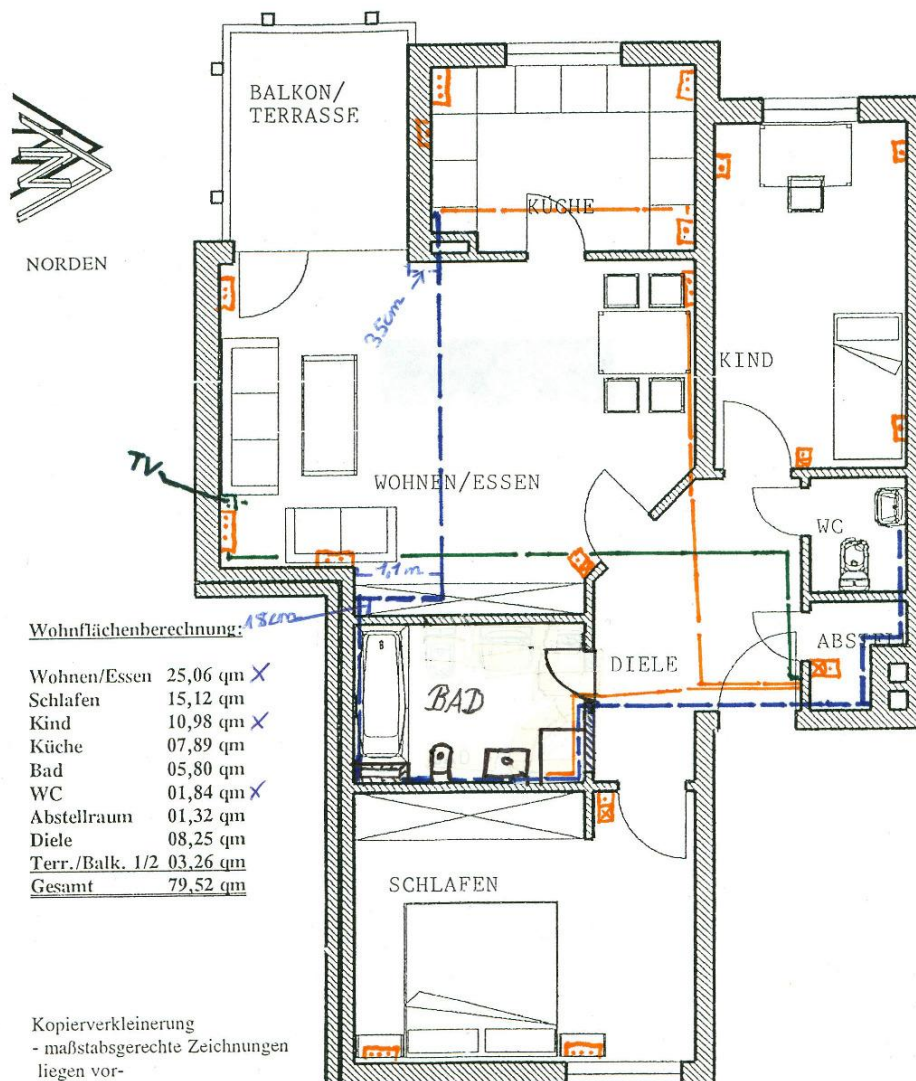
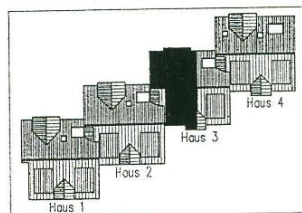
Wasser

Strom

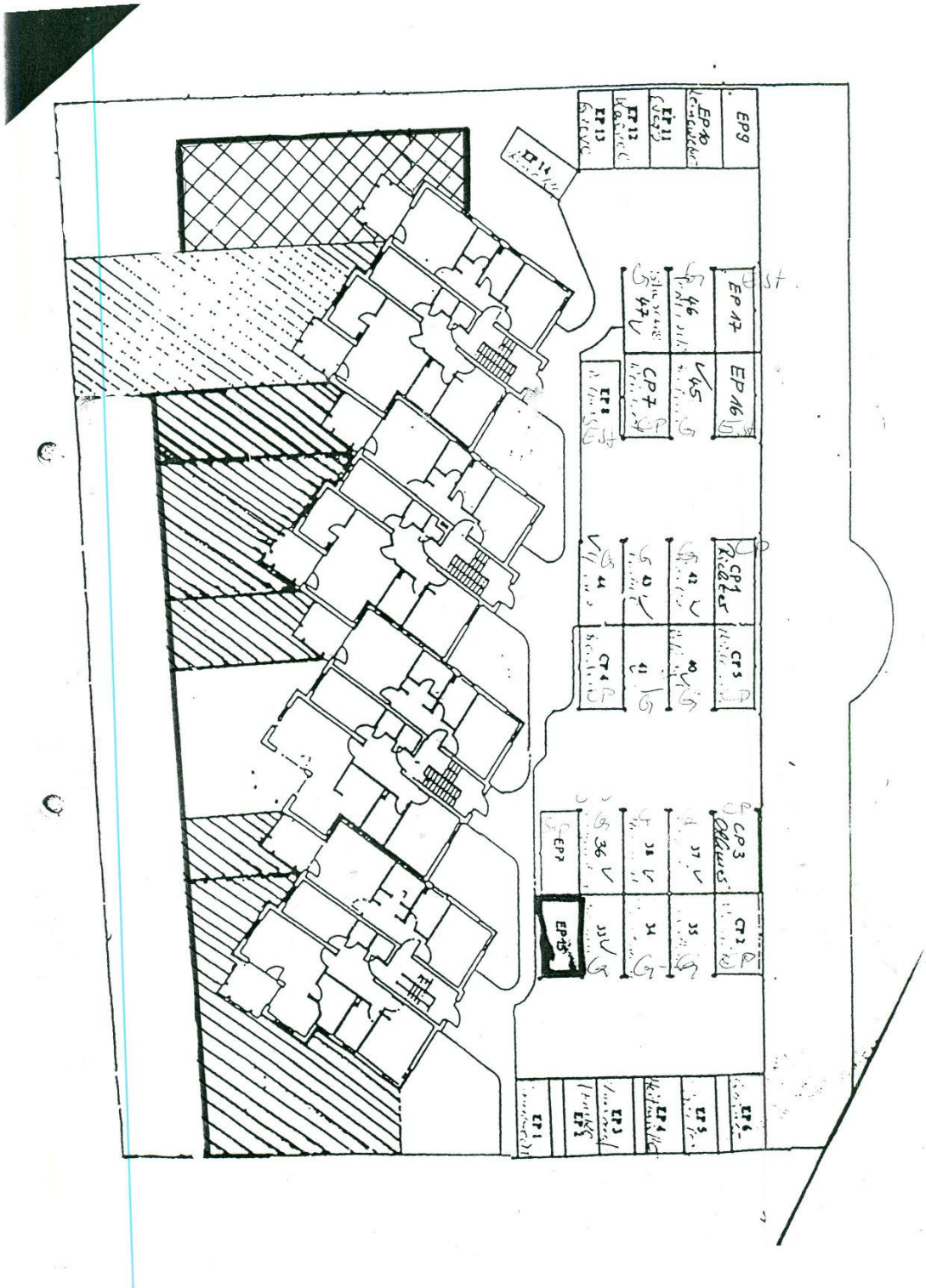
TV

HAUS 3

WOHNUNG 17, 19, 21,
79,52 qm



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ALLEGAT 1 200 100
22. März 1994 - UR.-Nr. 179/94 -



Notar

Wohnen am Wald Steinstraße 4 / 6, 31180 Giesen

Baubeschreibung

1. Allgemein

Entsprechend der vorliegenden Bauantragsunterlagen wird auf dem Grundstück Steinstraße 4 / 6 ein individuelles Wohnhaus mit insgesamt 32 Wohnungen in massiver Bauweise erstellt. Des weiteren werden 15 Garagen sowie 31 Einstellplätze errichtet.

Grundlage der Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung und die Werkplanung sowie die anerkannten Regeln der Technik. Die tragende Konstruktion, die Gründung sowie die Geschoßdecken und die Dachkonstruktion werden gemäß geprüfter Statik erstellt.

Änderungen von den hier vorgesehenen Ausführungen und den bisherigen Plänen bleiben vorbehalten, sofern diese durch behördliche Auflagen erforderlich werden oder sich aus der weiteren technischen und gestalterischen Durcharbeitung ergeben. Das gleiche gilt bei etwaigen Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten. Insofern sind auch Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen vorbehalten.

2. Erschließung

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektro und Gas werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

3. Rohbau

3.01 Gründung

Streifenfundamente bzw. Bodenplatten nach statischen Erfordernissen.

3.02 Wände

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden in Kalksandstein als tragende Wandschale ausgeführt, davor ein Vollwärmeschutz mit münchener Rauhputz.

Die Wohnungstrennwände und tragenden Wände werden in Kalksandstein ausgeführt. Alle Innenwände werden in Kalksandstein ausgeführt.

3.03 Decken

Die Geschoßdecken der Normalgeschosse werden als Stahlbetondecken hergestellt. Im Dachgeschoß Holzbalkendecke.

3.04 Abdichtung der Außenwände

Die Abdichtung der Außenwände gegen Bodenfeuchtigkeit wird durch eine elastische Dickbeschichtung erreicht. Zusätzlich wird eine Ringdrainage hergestellt.

Exposé - Grundrisse

Dachkonstruktion / Dacheindeckung

Das Satteldach wird als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, in der Farbe rot. Randprofile und Einfassungen sowie Anschlüsse an andere angrenzende Bauteile werden mit Zinkblech verkleidet.

Die Decken bzw. Dachschrägen in den Wohnräumen des Dachgeschosses erhalten eine Gipskartonverkleidung auf einer Holz-Unterkonstruktion mit einer mind. 12 cm Wärmedämmung.

4. Ausbau

4.01 Treppen

Die Treppen und Podeste werden aus Stahlbeton mit Aglo-Marmor belegt ausgeführt.

4.02 Fenster

Fenster und Fenstertüren sind in Kunststoff mit Isolierverglasung vorgesehen. Die 1-flügeligen Fenster werden als Dreh-/Kippfenster ausgebildet. Die Dachgeschoß Wohnungen erhalten zusätzlich Dachflächenfenster. Die Fenster- und Türelemente mit 1-flügeliger Dreh-/Kipptür im Erdgeschoß erhalten verschließbare Beschläge.

Die inneren Fensterbänke werden in mindestens 20 mm starkem Agglomarmor ausgeführt.

4.03 Haustüranlage

Das Eingangselement wird als wärme gedämmte Aluminium-Glas-Konstruktion erstellt sowie mit automatischem Türschließer und Briefkastenanlage ausgestattet.

4.04 Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit Schallschutz (gemäß DIN) eingebaut sowie mit einem Spion ausgestattet. Als Innentüren in den Wohnungen ist Westag Portalit Eiche 220 oder gleichwertig vorgesehen. Sie erhalten eine Drückergarnitur in moderner Form. Zur Belichtung der innenliegenden Flure werden teilweise Türen mit Glasausschnitten eingesetzt.

4.05 Fliesenarbeiten

Die Wandflächen in den Bädern und Gäste-WC's werden deckenhoch mit keramischen Wandfliesen 15 x 20 cm gefliest; farblich auf die weißen Sanitärobjekte abgestimmt; Bodenfliesen aus gleichem o. ä. Material.

Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel, Fliesengröße ca. 15 x 15 cm, Gesamtfläche bis 2,4 m². Die Fußböden in den Küchen werden mit Fliesen 20 x 20 cm mit Sockelleiste ausgeführt. Der Materialpreis beträgt jeweils 40,00 DM/m² einschließlich Mehrwertsteuer.

Exposé - Grundrisse

4.06 Innenputz / Tapeten / Anstrich

Alle Wandflächen in den Wohnräumen und im Treppenhaus werden mit Maschinenputz verputzt. Die Kellerwände werden gerappt und weiß gestrichen.

Die Deckenflächen in den Wohnungen erhalten einen weißen Spritzputzpachtel.

Die Wandflächen im Treppenhaus erhalten einen strukturierten Latexanstrich o. glw..

4.07 Estrich

Alle Wohnungen und Flure erhalten einen schwimmenden Estrich. In den Keller- bzw. Versorgungsräumen kommt ein Verbundestrich zur Ausführung.

5. Elektroinstallation

5.01 Allgemein

Für die Ausführung sind die Vorschriften des VDE bzw. der EVU zugrunde gelegt. Sämtliche Leitungen innerhalb der Wohnungen werden unter Putz gelegt.

5.02 Zähler

Je Wohnungseinheit ist ein Drehstromzähler vorgesehen; für den Allgemeinstrom wird ein gesonderter Zähler installiert. Die Zähler werden zentral im Keller eingebaut. Unterverteilungen mit den erforderlichen Sicherungen befinden sich in den Wohnungen.

5.03 Stromanschlüsse und Schalter-/Steckdosenprogramm

In den Wohnungen erhält jeder Raum einen Deckenauslaß mit Schalter; die Wohnzimmer erhalten einen zweiten Deckenauslaß mit Serienschaltung. Die Elternschlafzimmer und Flure werden mit einer Wechselschaltung ausgestattet.

Steckdosen sind in großzügiger Anzahl vorgesehen. Je angefangene 4 m² Grundfläche und Raum wird eine Steckdose installiert. Die Wohnzimmer erhalten mindestens 8 Steckdosen. In der Küche sind zusätzlich 5 Steckdosen und 1 Wandauslaß vorgesehen. In den Bädern wird des weiteren eine Rasiersteckdose installiert. Die Terrassen und Loggien erhalten je eine Außensteckdose.

Die Stromanschlüsse für Spül- und Waschmaschine erhalten je einen gesonderten Stromkreis. Für den Elektroherd ist ein Drehstromanschluß vorgesehen.

Jeder Kellerraum erhält einen Deckenauslaß mit Schalter neben der Tür sowie eine Steckdose.

Die Treppenhausbeleuchtung vom Keller- vorraum bis zum Dachgeschoß wird automatisch geregelt (Selbstausschaltung).

Die Schalter und Steckdosen werden als modernes Flächenprogramm ausgeführt.

5.04 Hausklingel, Türöffner, Sprechanlage

Jede Wohnung erhält einen Klingelknopf mit Namensschild am Haus- sowie am Wohnungseingang. Ein Gong wird im Flur angebracht. Des weiteren verfügt jede Wohnung über eine Gegensprechanlage einschließlich Türöffner neben der Wohnungseingangstür.

Exposé - Grundrisse

5.05 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung wird über dem Hauseingang oder seitlich an der Außenwand mit einstellbarer Selbstauschaltung angebracht.

5.06 Leerrohre

Im Wohnzimmer ist ein Fernsehanschluß vorgesehen, im Flur ein Telefonanschluß.

6. SanitärInstallation

6.01 Schmutzwasserleitung

Die Abflußrohre entsprechen den örtlichen Vorschriften und werden schallgedämmt eingebaut.

6.02 Wasserleitungen

Kaltwasserleitungen werden, ausreichend dimensioniert, als Kupferrohre verlegt (die Warmwasserrohre erhalten zusätzlich eine Kunststoffummantelung zur Wärmeisolierung).

Jede Wohnung erhält eigene Wasserzähler für Kaltwasser.

7. Objekte Bad / Küche

7.01 Bad / WC

Die Sanitärräume werden komplett mit hochwertigen weißen Sanitärobjekten ausgestattet.

Die WC's erhalten jeweils ein wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus

Porzellan mit Kunststoffstoffsitz/-deckel und Geberit-Spülkasten. Des weiteren werden Porzellanwaschtische in moderner Form mit Ein-Hebel-Mischbatterien montiert.

Die Bäder erhalten, wo vorgesehen, neben der o.g. Ausstattung eine stahlemallierte Einbauwanne (Saniform 170 x 75 cm) mit Ab- und Überlaufgarnitur sowie Excenter (zur Wärmeisolierung Styropor-Wannen-träger).

Ein-Hebel-Mischbatterie, Handbrause mit Metallschlauch.

Die vorgesehenen Duschen werden als stahlemallierte Duschwannen mit Ein-Hebel Brausebatterie, Handbrause mit Metaflex-Brauseschlauch und Unica-festigungsstange ausgeführt.

Die Lüftung innenliegender Bäder erfolgt über Ventilatoren und Abluftschächte.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluß im Bad.

8. Heizung

8.01 Heizungs-Anlage

Das gesamte Gebäude wird durch eine umweltschonende, mit Niedertemperatur betriebene Gaszentralheizung beheizt. Die Vorlauf-Temperatur wird über ein Außenthermostat witterungsabhängig geregelt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer.

Exposé - Grundrisse

8.02 Heizkörper

Die Verteilungsleitungen innerhalb der Wohnungen werden aus isoliertem Kupferrohr eingebaut und sind im Estrich verlegt.

Die endlackierten Plattenheizkörper kommen unter den Fenstern zum Einbau. Bei durchgehenden Fensterelementen vor den Terrassen und Loggien werden Standheizkörper installiert. Alle Heizkörper erhalten zur optimalen Wärmeregulierung Thermostatventile und zur Ermittlung des Wärmeverbrauchs kommen Verdunstungsmesser zum Einsatz.

9. Außenanlagen

9.01 Zugang zum Haus

Der Hauszugang wird in harmonischem Einklang zum Gesamtbild des Objektes gestaltet.

Die Garagenvorplätze und Zuwegungen werden in Betonsteinpflaster, 8 cm, ausgeführt.

9.02 Gartenflächen

Die Gartenflächen werden großzügig gem. Baugenehmigung angelegt und bepflanzt.

Die ebenerdigen Terrassen werden in farbigen Struktur-Betonplatten ausgeführt.

9.03 Müllbeseitigung

Die Standfläche für städtische Müllcontainer wird dekorativ abgeschirmt.

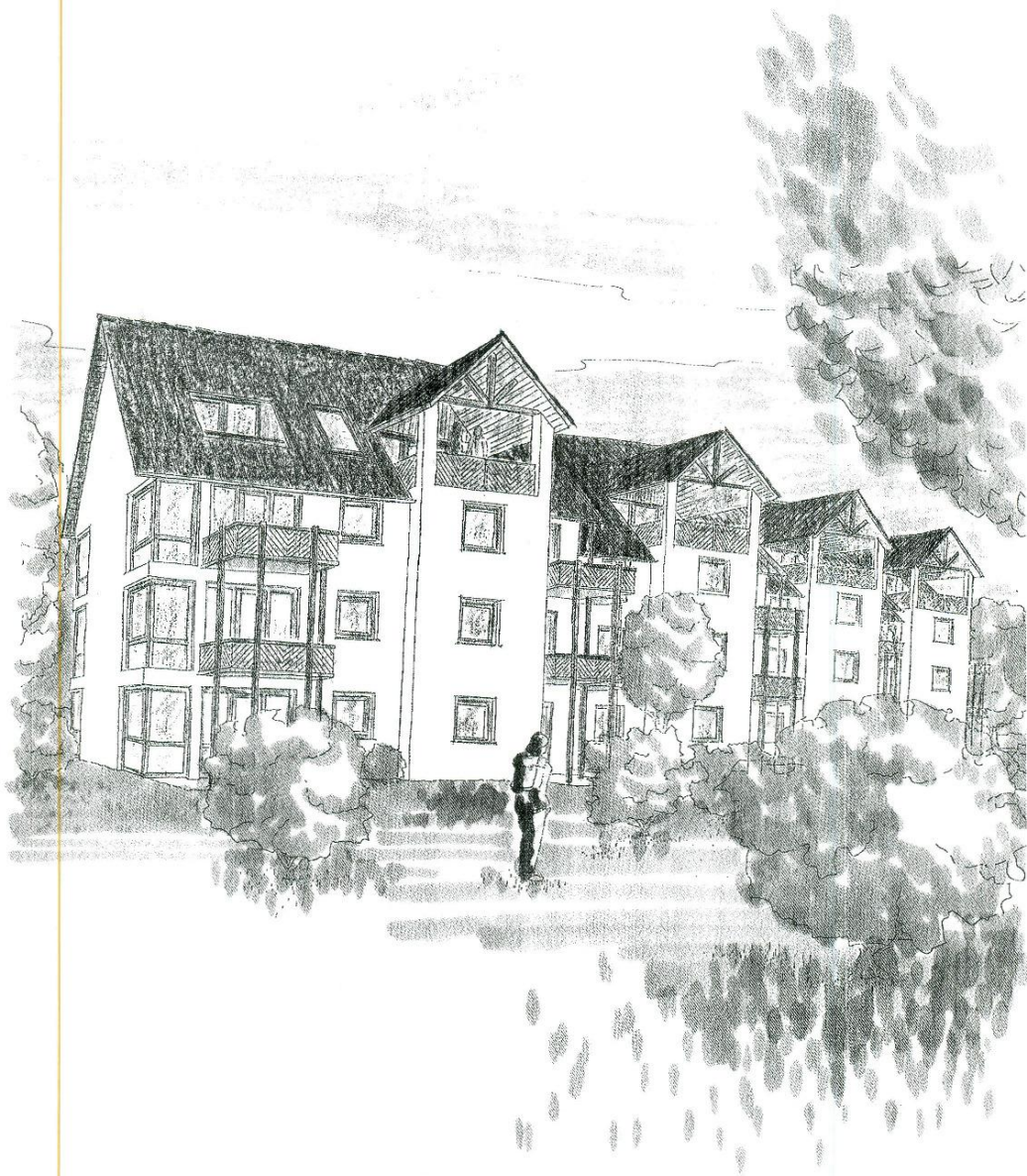
10. Hinweis

Die in den Grundrißzeichnungen skizzierten Einrichtungsgegenstände dienen der optischen Anschauung einer möglichen Raumaufteilung. Sie sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind.

Exposé - Grundrisse

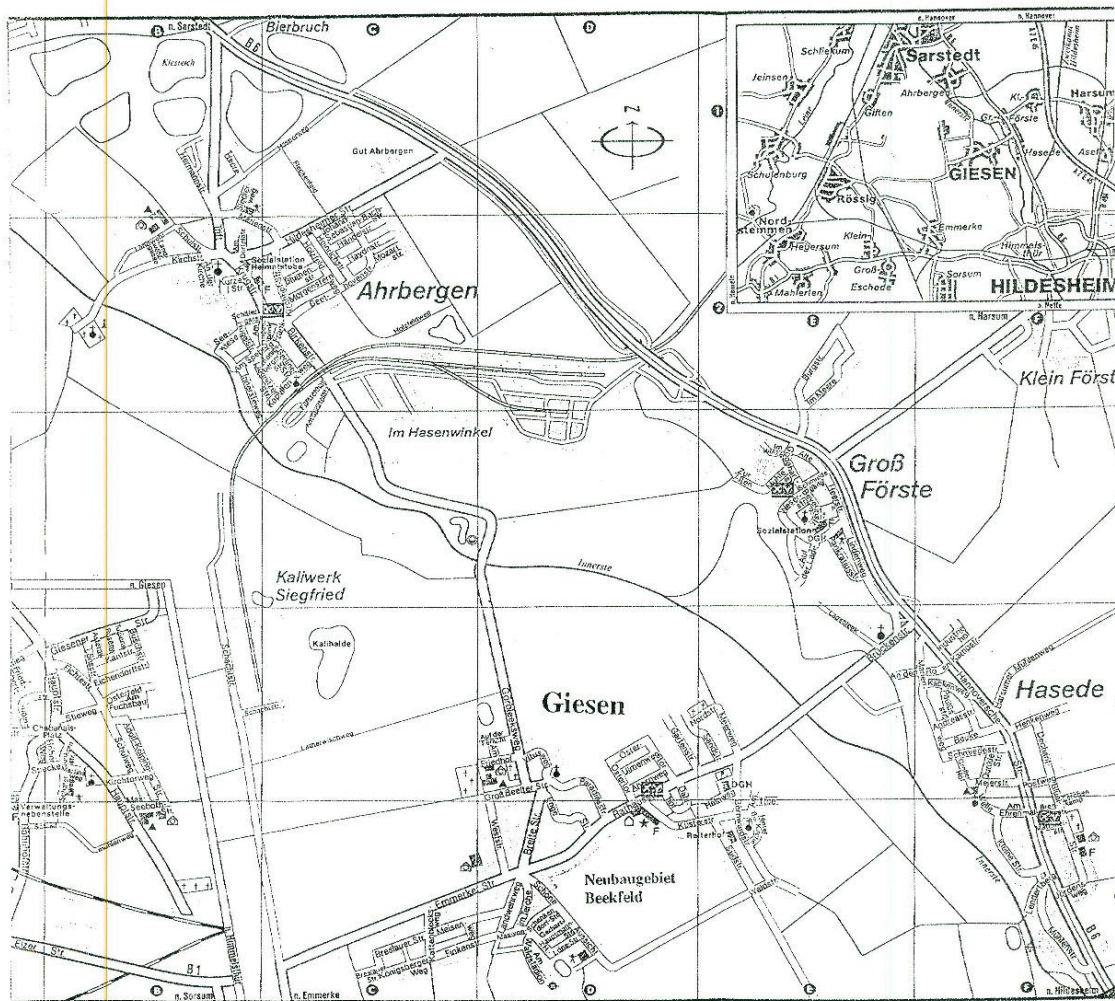
Wohnen am Wald

Eigentumswohnungen in Giesen

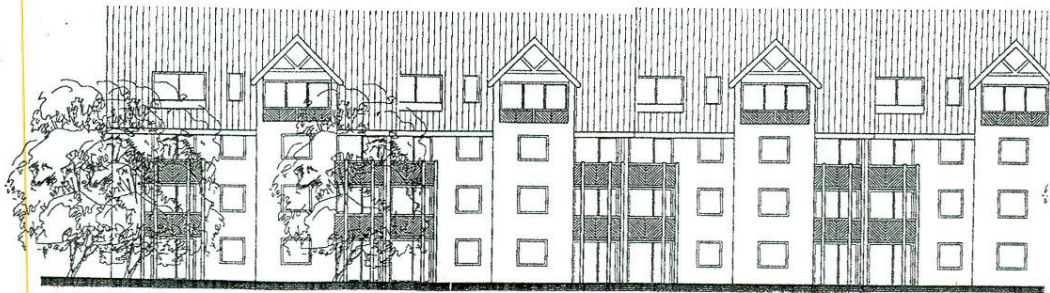


Exposé - Grundrisse

Stadtkartenausschnitt



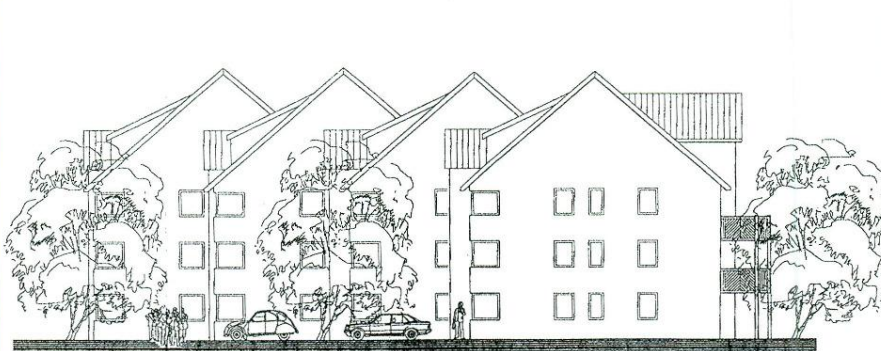
Exposé - Grundrisse



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht



Südansicht

Exposé - Grundrisse

2

EBK

Giesen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Auto an die Bundesstraßen B 1 und B 6 sowie durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Aufgrund dieser ruhigen aber dennoch sehr zentralen Lage hat sich Giesen als Wohnstadt in dieser Region entwickelt.

Das Haus/ Ausstattung:

Auf einem der letzten in der Steinstraße zur Verfügung stehenden Grundstücke baut die Firma K + D Residenzbau GmbH eine individuelle Wohnanlage mit 32 Wohnungen in bewährter Bauweise - Stein auf Stein. Darüberhinaus werden 15 Garagen sowie 25 Stellplätze erstellt.

Das attraktive 4-geschossige Gesamtgebäude besticht durch seine reizvolle architektonische Gestaltung. Besondere gestalterische Akzente werden hierbei durch großflächige Fensterelemente sowie Terrassen, Balkone und Loggien in Süd-West-Lage gesetzt.

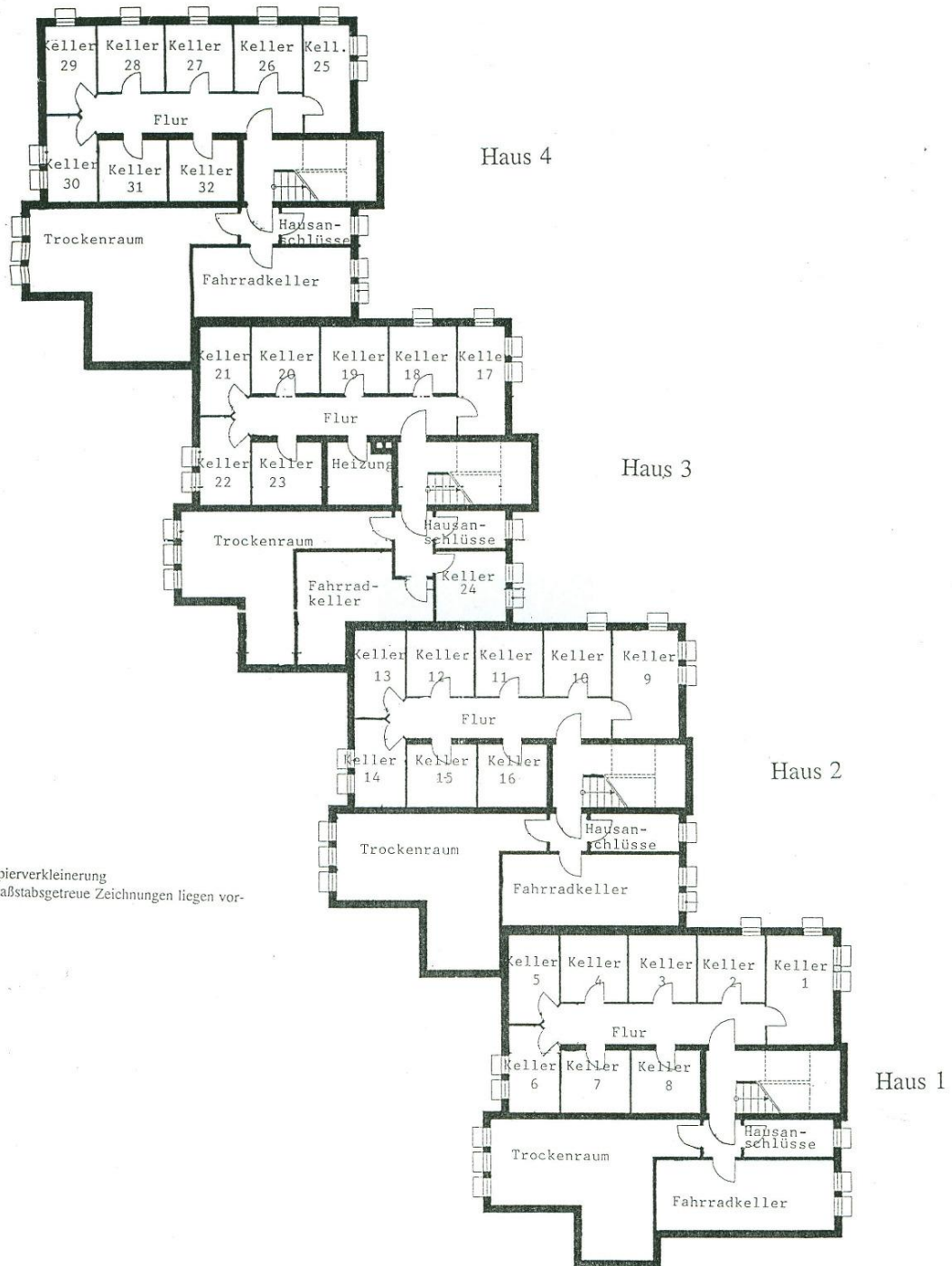
Auch im Inneren des Hauses setzt sich die ansprechende Gestaltung mit bewährten Materialien fort. Vier separate Hauseingänge erschließen jeweils den Zugang zu acht Wohnungen. Die einzelnen Wohnungen haben anspruchsvolle und zweckmäßige Grundrisslösungen und verfügen z.B. über: keramische Bodenfliesen in Küche, Bad, WC; deckenhoch geflieste Bäder bzw. WCs; hochwertige Sanitäröbekte u.v.m. Weitere Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte der beigefügten Baubeschreibung.

Im Kellergeschoß stehen neben den einzelnen Wohnungskellern großzügige Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Den Rahmen für diese reizvolle Wohnanlage bildet eine gepflegte Außenanlage mit Grünflächen, Garagen und Stellplätzen.

Exposé - Grundrisse

Grundrissplan Kellergeschoß



Kopierverkleinerung
- maßstabgetreue Zeichnungen liegen vor-