

Exposé

Einfamilienhaus in Hildesheim

Modernes und effizientes Einfamilienhaus mit Eigentumsgrundstück in Hildesheim - Interesse!?



Objekt-Nr. **OM-324822**

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Meyer

Lützowstraße 4/4 A
31141 Hildesheim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	391,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anschrift:

Lützowstraße 4 und 4 A

31141 Hildesheim

Stadtteil Marienburger Höhe

Haustyp:

freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück (Eigentum)

Wohnfläche:

ca. 146 m² (+/-)

Geschosse:

1 mit Dachausbau

Raumanzahl:

5 Zimmer mit offenem Wohn-/Küchen-/Essbereich nebst Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gäste-WC und Abstellraum

Terrasse:

teils überdacht und über den gesamten Wohn-/Küchen-/Essbereich angelegt

Grundstücksgröße:

ca. 383 m² (Haus 4) | ca. 391 m² (Haus 4 A)

Garage/Carport:

realisierbar | Pkw-Stellplatz jeweils vorbereitet

Bauweise:

massiv

Bauart:Nachhaltigkeit/Trend

Heizungsart:Luftwärmepumpe inkl. systemrelevantem Warmwasserspeicher/
Fußbodenheizung mit Raumthermostaten

Energieausweis:A+/Endenergiebedarf 24 kWh/(m²*a) lt. Vorabenergieausweis

Anschlüsse:

Strom, Wasser/Abwasser und Telekommunikation (Multimedia | Telekom sowie Vodafone
Kabel Deutschland

Baujahr:

2024 (Baubeginn Ende 2023)

Bauphase/Objektzustand*1:

Erstbezug (Neuzustand)/Haus im Endausbau befindlich/Besichtigung durch Bautreppe
jederzeit möglich.

Ausstattung

Bauphase/Objektzustand*1:

Erstbezug (Neuzustand)

Die Lützowstraße 4 und 4 A befinden sich derzeit im Endausbau und lediglich die Endinstallationen/-ausbauten wie

- Fliesenarbeiten sowie Endinstallation Objekte Bad/WC und Gäste-WC
- Endinstallation Elektro
- Einbau Türzargen/-blätter
- Einbau Treppe
- Tapezier- und Malerarbeiten
- Fußbodenarbeiten Vinyl oder Bodenbelag nach umsetz-barem Wunsch

stehen für eine individuelle Gestaltung Ihres Wohntraums aus.

Vorgerannte Arbeiten sind im Preis nach unserem Ausbaustandard inbegriffen.

Unsere beiden Einfamilienhäuser werden sozusagen „bezugsfertig“ übergeben.

Gern setzen wir Ihre zusätzliche, individuelle Wünsche um. Eventuell entstehende Mehrkosten würden zur Kaufpreissumme entsprechend zugerechnet werden.

Die Außenbeleuchtung ist käuferseitig zu erbringen und nicht Gegenstand des Kaufgegenstandes.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die beiden Einfamilienhäuser Lützowstraße 4/4 A werden sozusagen „bezugsfertig“ übergeben.

Eine Besichtigung ist mit vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Sollte Ihnen eines unserer Einfamilienhäuser zusagen oder Rückfragen dazu bestehen, so stehen wir Ihnen gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Ihr Schaper-Team

Lage

Die Lützowstraße liegt im schönen Stadtteil Marienburger Höhe der Stadt Hildesheim. Ein nicht unerheblicher Teil des Stadtteils besteht aus Einfamilienhäusern. Mit einer Fläche von ca. 426 ha und rund 10.000 Einwohnern ist die „Höhe“ ein sehr nachgefragter Stadtteil Hildesheims.

Das Stadtgebiet glänzt durch seine günstige geografische Lage schon allein in Bezug der direkten Busanbindung bis in die hiesige Innenstadt sowie der gut erreichbaren Bundesstraßen B 6 und B 243 und zur Autobahn A 7. Die Innenstadt Hildesheims ist nur ca. 4,5 km entfernt gelegen und mit dem Stadtbus Linie 1 und 4 alle 10 Minuten erreichbar. Die unmittelbar gelegenen Kindergärten, Schulen, die Universität, das Einkaufszentrum an der Marienburger Straße bis hin zur ärztlichen Versorgung runden das Leben auf der Marienburger Höhe ab.

Wer also ein stadtnahes Eigenheim inmitten einer gewachsenen Infrastruktur in idyllisch-ruhiger Lage sucht, sollte sich unser Einfamilienhäuser in der Lützowstraße 4/4 A in 31141 Hildesheim unbedingt ansehen.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und wünschen Ihnen viel Freude mit diesem Exposé.

Ihr Schaper-Team

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Lützwstraße 4

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

SCHAPER *wir bauen Ihren Wohnraum*



Einfamilienhaus mit Eigentumsgrundstück

- massive Bauweise
- top Energieeffizienz A+
- optimale Grundstücksgröße - 390 m²
- Wohnfläche ~ 146 m²
- 5 ½ Zimmer

**Lützowstraße 4 und 4 A
31141 Hildesheim
Marienburger Höhe**

- „bezugsfertige“ Übergabe
- multimediale Telekommunikationsanschlüsse
- Anschaffungskosten geringer als bei einer Eigentumswohnung in vergleichbarer Größe

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht

SCHAPER BAUMEISTER HAUS
SCHAPER Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



Titelbild Exposé



Lützowstraße 4 A

Exposé - Galerie



Lützowstraße 4 A



Lützowstraße 4 A

Exposé - Galerie

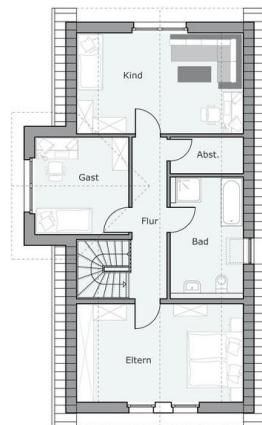


Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS
Wohnfläche
ca. 75 m²

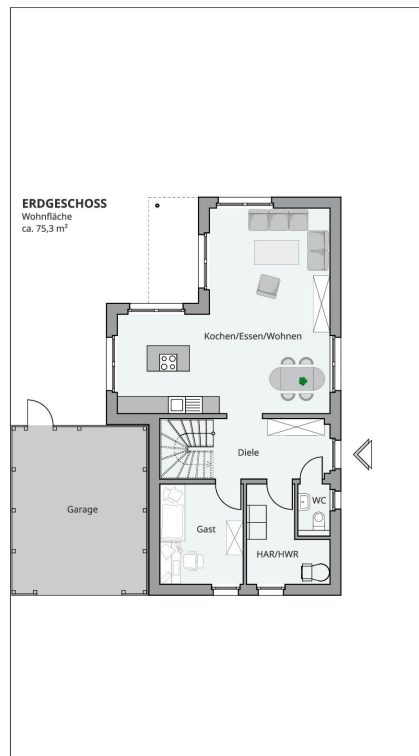
Grundriss Erdgeschoss



DACHGESCHOSS
Wohnfläche
ca. 71 m²

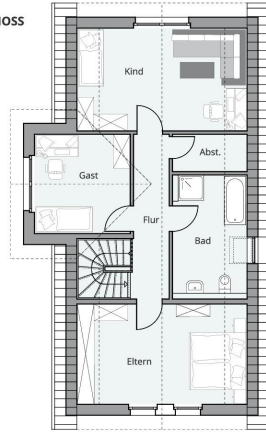
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS
Wohnfläche
ca. 71,0 m²



Exposé - Anhänge

1. Exposé



Einfamilienhaus mit
Eigentumsgrundstück

massive Bauweise

top Energieeffizienz A+

optimale Grundstücks-
größe ~ 390 m²

Wohnfläche ~ 146 m²

5 ½ Zimmer

Lützowstraße 4 und 4 A
31141 Hildesheim
Marienburger Höhe

„bezugsfertige“ Übergabe

multimediale Telekom-
munikationsanschlüsse

Anschaffungskosten geringer
als bei einer Eigentumswohnung
in vergleichbarer Größe

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht

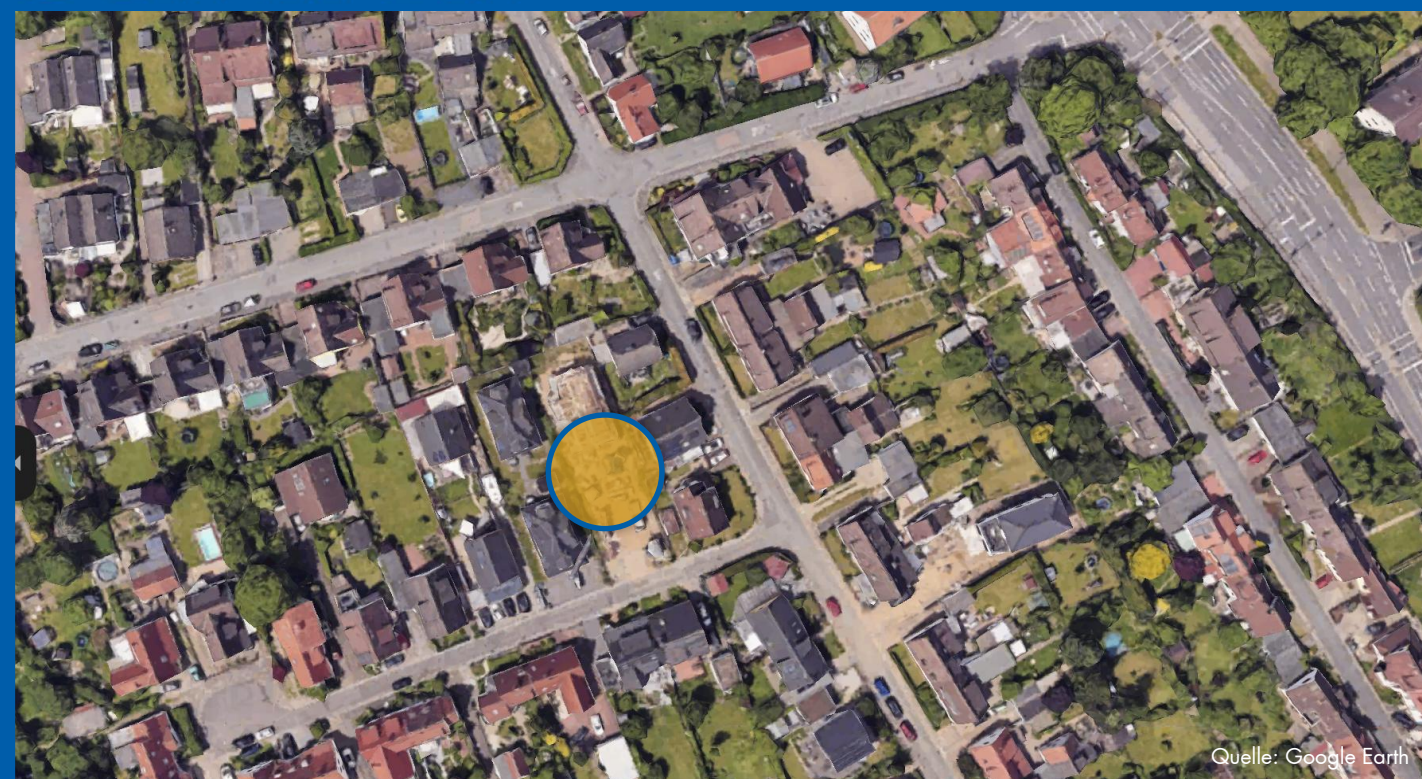


**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Die Lützowstraße liegt im schönen Stadtteil Marienburger Höhe der Stadt Hildesheim. Ein nicht unerheblicher Teil des Stadtteils besteht aus Einfamilienhäusern. Mit einer Fläche von ca. 426 ha und rund 10.000 Einwohnern ist die „Höhe“ ein sehr nachgefragter Stadtteil Hildesheims.

Das Stadtgebiet glänzt durch seine günstige geografische Lage schon allein in Bezug der direkten Busanbindung bis in die hiesige Innenstadt sowie der gut erreichbaren Bundesstraßen B 6 und B 243 und zur Autobahn A 7. Die Innenstadt Hildesheims ist nur ca. 4,5 km entfernt gelegen und mit dem Stadtbus Linie 1 und 4 alle 10 Minuten erreichbar. Die unmittelbar gelegenen Kindergärten, Schulen, die Universität, das Einkaufszentrum an der Marienburger Straße bis hin zur ärztlichen Versorgung runden das Leben auf der Marienburger Höhe ab.

Wer also ein stadtnahes Eigenheim inmitten einer gewachsenen Infrastruktur in idyllisch-ruhiger Lage sucht, sollte sich unsere Einfamilienhäuser in der Lützowstraße 4/4 A in 31141 Hildesheim unbedingt ansehen.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und wünschen Ihnen viel Freude mit diesem Exposé.

Ihr Schaper-Team

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Objektansichten
Lützwstraße 4



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



Objektansichten
Lützowstraße 4 A



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Anschrift:	Lützwowstraße 4 und 4 A 31141 Hildesheim Stadtteil Marienburger Höhe
Haustyp:	freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück (Eigentum)
Wohnfläche:	ca. 146 m ² (+/-)
Geschosse:	1 mit Dachausbau
Raumanzahl:	5 Zimmer mit offenem Wohn-/Küchen-/Essbereich nebst Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gäste-WC und Abstellraum
Terrasse:	teils überdacht und über den gesamten Wohn-/Küchen-/Essbereich angelegt
Grundstücksgröße:	ca. 383 m ² (Haus 4) ca. 391 m ² (Haus 4 A)
Garage/Carport:	realisierbar Pkw-Stellplatz jeweils vorbereitet
Bauweise:	massiv
Bauart:	Nachhaltigkeit/Trend
Heizungsart:	Luftwärmepumpe inkl. systemrelevantem Warmwasserspeicher/Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Energieausweis:	A+/Endenergiebedarf 24 kWh/(m ² *a) lt. Vorabenergieausweis
Anschlüsse:	Strom, Wasser/Abwasser und Telekommunikation (Multimedia Telekom sowie Vodafone Kabel Deutschland)
Baujahr:	2024 (Baubeginn Ende 2023)
Bauphase/Objektzustand* ¹ :	Erstbezug (Neuzustand)/Haus im Endausbau befindlich/ Besichtigung durch Bautreppe jederzeit möglich

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Bauphase/Objektzustand*¹:

Erstbezug (Neuzustand)

Die Lützowstraße 4 und 4 A befinden sich derzeit im Endausbau und lediglich die Endinstallationen/-ausbauten wie

- Fliesenarbeiten sowie Endinstallation Objekte Bad/WC und Gäste-WC
- Endinstallation Elektro
- Einbau Türcargen/-blätter
- Einbau Treppe
- Tapezier- und Malerarbeiten
- Fußbodenarbeiten Vinyl oder Bodenbelag nach umsetzbarem Wunsch

stehen für eine individuelle Gestaltung Ihres Wohntraums aus. Vorgerannte Arbeiten sind im Preis nach unserem Ausbaustandard inbegriffen.

Unsere Einfamilienhäuser werden sozusagen „bezugsfertig“ übergeben.

Gern setzen wir Ihre zusätzliche, individuelle Wünsche um. Eventuell entstehende Mehrkosten würden zur Kaufpreissumme entsprechend zugerechnet werden.

Die Außenbeleuchtung ist käuferseitig zu erbringen und nicht Gegenstand des Kaufgegenstandes.

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



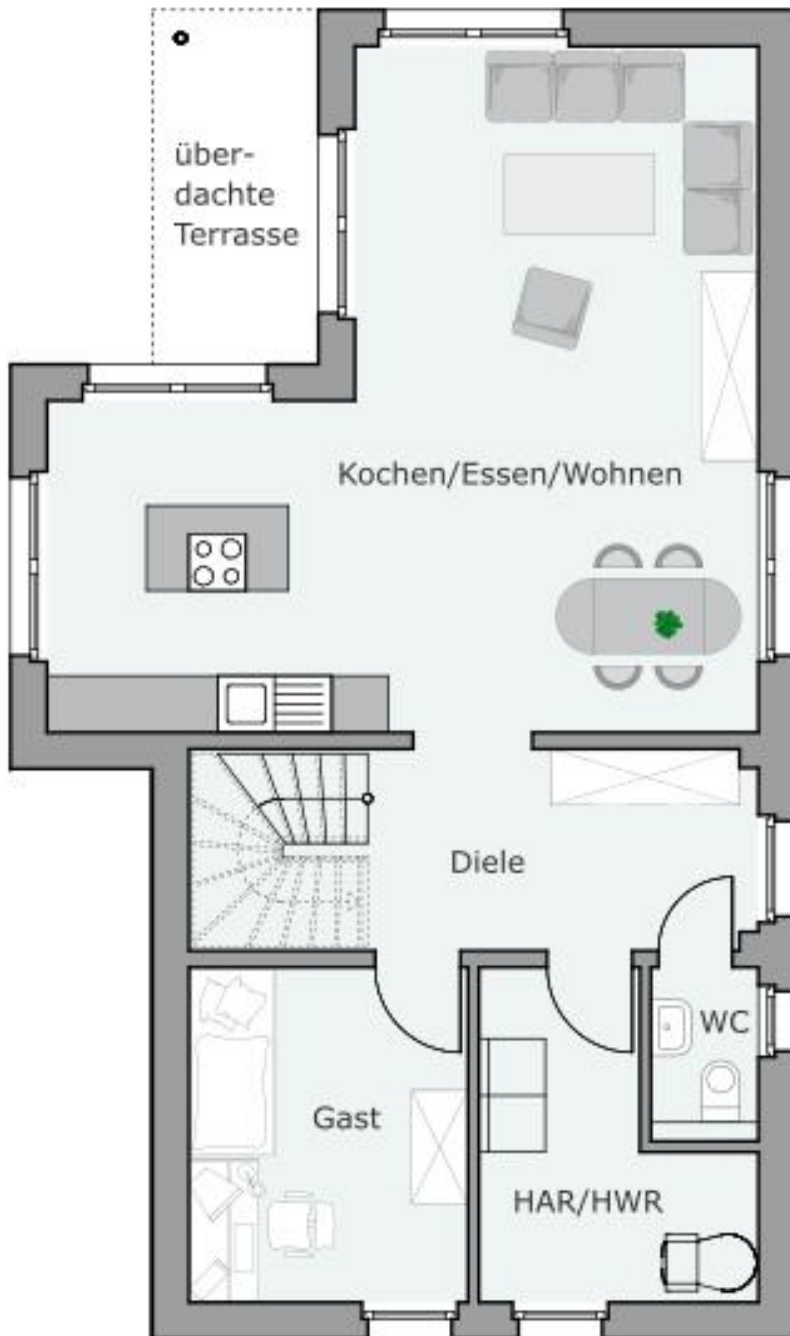


Abbildung anhand
Grundriss Erdgeschoss
Lützowstraße 4

Kochen/Essen/Wohnen
ca. 42 m²

Überdachte Terrasse ca.
3 m² (Ansatz zu ½)

Diele ca. 10 m²

Gast ca. 10 m²

Hauswirtschaftsraum
ca. 8 m²

WC (Gäste-WC) ca. 2 m²

ERDGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 75 m²



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



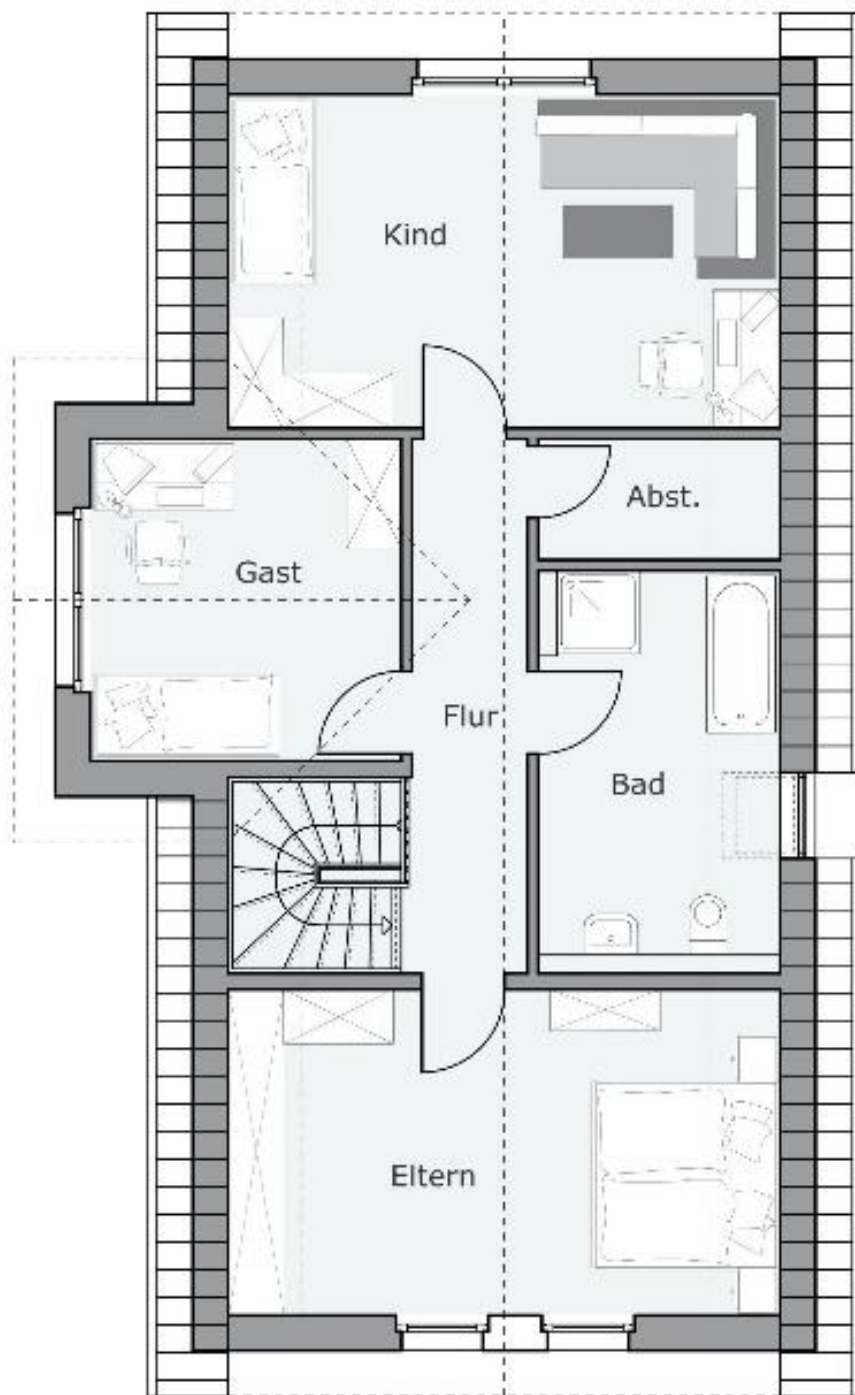


Abbildung anhand
Grundriss Dachgeschoss
Lützowstraße 4

Kind ca. 20 m²

Gast ca. 12 m²

Flur ca. 7 m²

Abstellraum ca. 3 m²

Bad (Bad/WC) ca. 10 m²

Eltern ca. 19 m²

DACHGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 71 m²



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Eine Besichtigung unserer Einfamilienhäuser in der Lützwowstraße 4 und 4 A ist mit vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Sollte Ihnen eines unserer Einfamilienhäuser zusagen oder Rückfragen dazu bestehen, so stehen wir Ihnen gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de

05121/81072

info@schaper-haus.de

Ihr Schaper-Team

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de

