

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hildesheim

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



Objekt-Nr. OM-324822

### Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Meyer

Lützwowstraße 4/4 A  
31141 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anschrift:

Lützwowstraße 4 und 4 A

31141 Hildesheim

Stadtteil Marienburger Höhe

Haustyp:

freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück (Eigentum)

Wohnfläche:

ca. 146 m<sup>2</sup> (+/-)

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. 391 m<sup>2</sup> (Haus 4) | ca. 383 m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup>\*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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Lützowstraße 4

# Exposé - Galerie



Lützowstraße 4



Lützowstraße 4

# Exposé - Galerie



Lützowstraße 4

**SCHAPER** *wir bauen Ihren Wohntraum*

**Einfamilienhaus mit Eigentumsgrundstück**

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

massive Bauweise

top Energieeffizienz A+

optimale Grundstücksgröße ~ 390 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ~ 146 m<sup>2</sup>

5 ½ Zimmer

„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 Notbohm 1  
31141 Hildesheim  
Telefon 05121/81072  
E-Mail info@schaper-haus.de

Titelbild Exposé

# Exposé - Galerie



Lützowstraße 4 A



Lützowstraße 4 A

# Exposé - Galerie



Lützowstraße 4 A



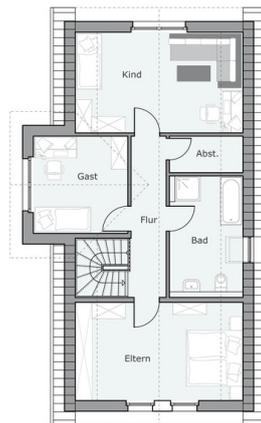
Lützowstraße 4 A

# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS**  
Wohnfläche  
ca. 75 m<sup>2</sup>

Grundriss Erdgeschoss



**DACHGESCHOSS**  
Wohnfläche  
ca. 71 m<sup>2</sup>

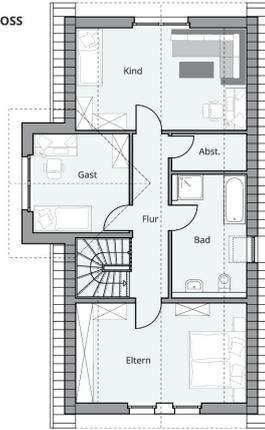
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**DACHGESCHOSS**  
Wohnfläche  
ca. 71,0 m<sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



Einfamilienhaus mit  
Eigentumsgrundstück

massive Bauweise

top Energieeffizienz A+

optimale Grundstücks-  
größe ~ 390 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ~ 146 m<sup>2</sup>

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*

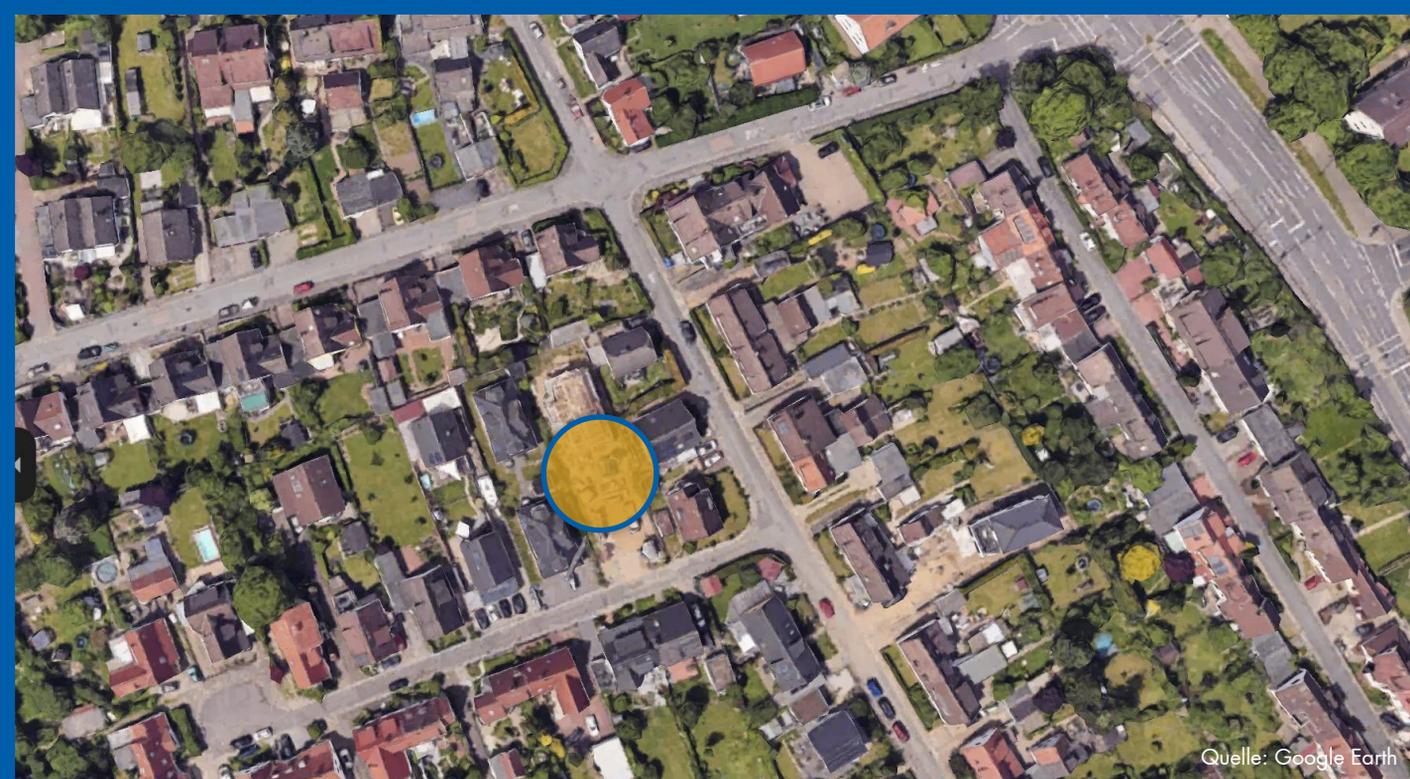


**SCHAPER  
BAUMEISTER  
HAUS**

**SCHAPER**  
Immobilien GmbH

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





Die Lützwowstraße 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 Lützwowstraße 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@schaper-haus.de)





Anschrift:	Lützowstraße 4 und 4 A 31141 Hildesheim Stadtteil Marienburger Höhe
Haustyp:	freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück (Eigentum)
Wohnfläche:	ca. 146 m <sup>2</sup> (+/-)
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. 391 m <sup>2</sup> (Haus 4)   ca. 383 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> *a) lt. Vorabenergieausweis
Anschlüsse:	Strom, Wasser/Abwasser und Telekommunikation (Multimedia   Telekom sowie Vodafone Kabel Deutschland)
Baujahr:	2024 (Baubeginn Ende 2023)
Bauphase/Objektzustand* <sup>1</sup> :	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](mailto: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](mailto:info@schaper-haus.de)



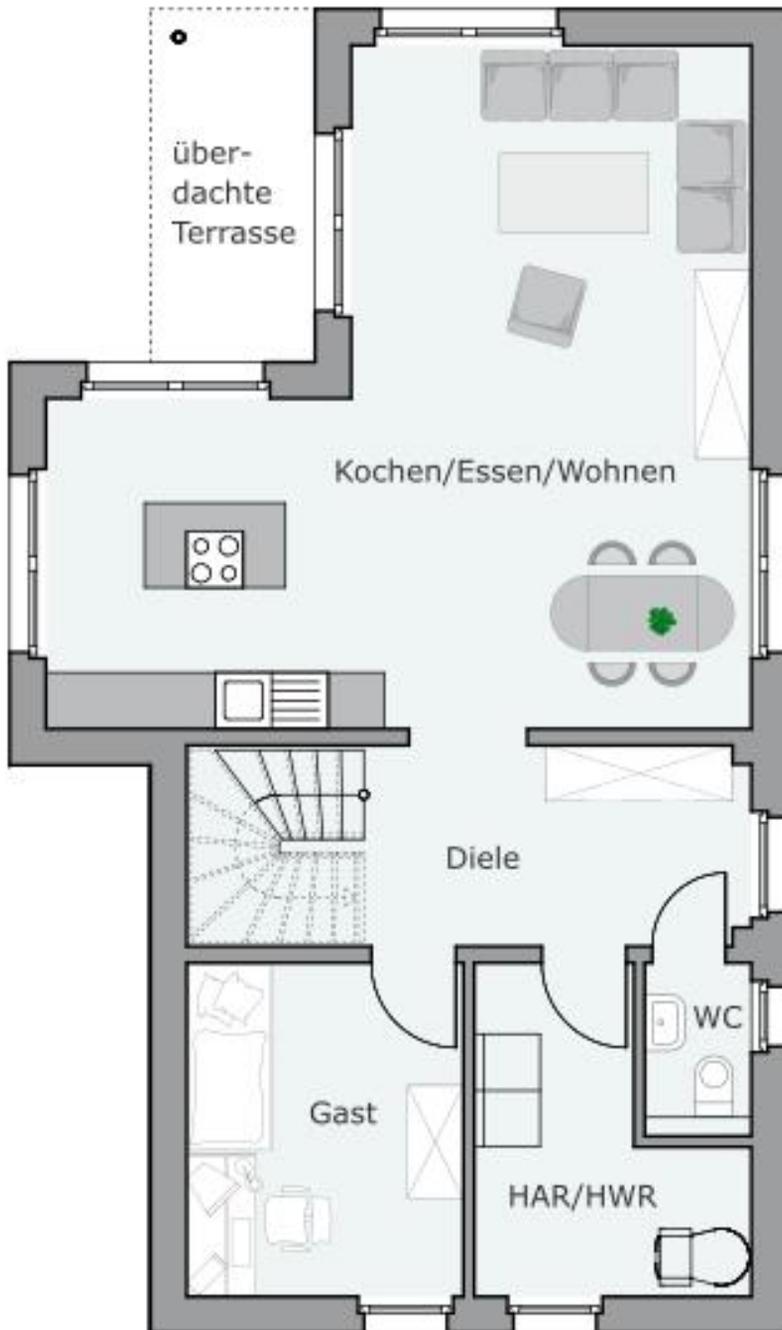


Abbildung anhand  
Grundriss Erdgeschoss  
Lützowstraße 4

Kochen/Essen/Wohnen  
ca. 42 m<sup>2</sup>

Überdachte Terrasse ca.  
3 m<sup>2</sup> (Ansatz zu ½)

Diele ca. 10 m<sup>2</sup>

Gast ca. 10 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum  
ca. 8 m<sup>2</sup>

WC (Gäste-WC) ca. 2 m<sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS

Wohnfläche  
ca. 75 m<sup>2</sup>



*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](mailto:info@schaper-haus.de)



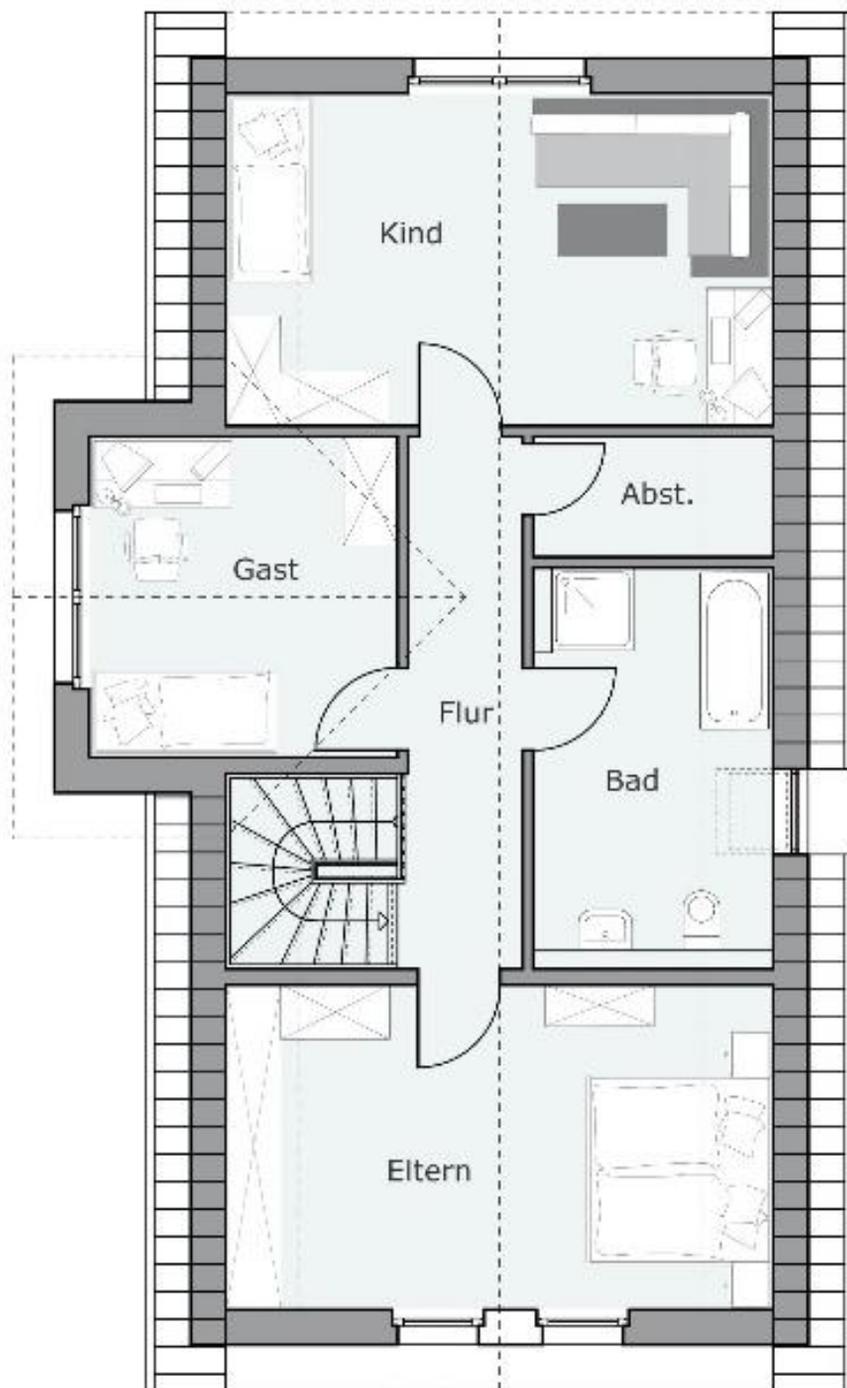


Abbildung anhand  
Grundriss Dachgeschoss  
Lützwowstraße 4

Kind ca. 20 m<sup>2</sup>

Gast ca. 12 m<sup>2</sup>

Flur ca. 7 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 3 m<sup>2</sup>

Bad (Bad/WC) ca. 10 m<sup>2</sup>

Eltern ca. 19 m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS

Wohnfläche  
ca. 71 m<sup>2</sup>



*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](mailto: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](mailto:info@schaper-haus.de)

05121/81072

[info@schaper-haus.de](mailto: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](mailto:info@schaper-haus.de)

