

# Freistehendes Zweifamilienhaus ideal für große Familien und Mehrgenerationen-Wohnen



## Preise & Kosten

Courtage	provisionsfrei
Kaufpreis	549.000 €
Garagen	2

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	692 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	35 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	350 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Balkone	1
Loggien	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	verkauft

Letzte Modernisierungen 2014

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	06.01.2035
Energieverbrauchskennwert	96.51kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.01.2025
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit insgesamt 8 Zimmern und 6 Schlafzimmern bietet auf insgesamt 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit besteht die Immobilie aus 2 separaten Wohneinheiten, die sich aufteilen in EG + UG mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Wohneinheit im DG mit rund 87 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im DG verfügt über eine Einbauküche, ein Bad mit Wanne, sowie ein Gäste WC und eignet sich ideal für Mehrgenerationen-Wohnen oder zur Vermietung. Ein Abstellraum, zwei Schlafzimmer, sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit überdachtem Balkon runden die Wohneinheit ab.

Die Hauptwohneinheit im EG verfügt über einen ähnlichen Schnitt, kann jedoch aufgrund der Größe ein weiteres Schlafzimmer aufweisen. Das Grundstück hat eine Größe von 692 m<sup>2</sup> und verfügt über einen schön eingewachsenen Garten mit einer Fläche von rund 350 m<sup>2</sup>.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem Heizungskeller auch eine Waschküche und

ein Vorratsraum. Zwei weitere mit viel Tageslicht umschmeichelte Räume können vollständig als Wohnraum genutzt werden. Das größte Zimmer im UG wird derzeit als Gästebereich mit Bad-en-suite genutzt und zählt mit zur Wohnfläche

Das Haus wurde 2014 zuletzt modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen, der Bodenbelag besteht aus Laminat und Fliesen. Zur Immobilie gehören zudem eine Garage mit 2 davorliegenden Außenstellplätzen für zwei Fahrzeuge.

Das Haus befindet sich in einer sehr beliebten Lage von Hildesheim und liegt an einer ruhigen Anwohnerstraße. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn ist ebenfalls schnell zu erreichen.

## Lage

Die Stadt Hildesheim befindet sich im südlichen Teil von Niedersachsen und ist mit knapp 100.000 Einwohnern die größte Stadt in der Region Hannover. Sie gilt als eine der ältesten Städte Deutschlands und ist bekannt für ihre mittelalterliche Altstadt, die zum UNESCO-Welterbe gehört.

Insgesamt bietet Hildesheim für jeden Geschmack und Bedarf das passende Wohnumfeld. Durch eine gute Infrastruktur mit Anschluss an Autobahnen und Bahnstrecken ist die Stadt außerdem gut angebunden und eignet sich sowohl für Pendler als auch für Familien.

Der Ortsteil Himmelsthür hat sämtliche Schulformen, Ärzte, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Erholung bietet zudem ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet.

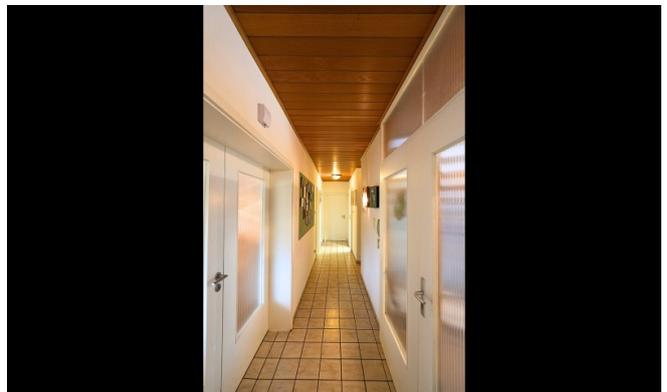
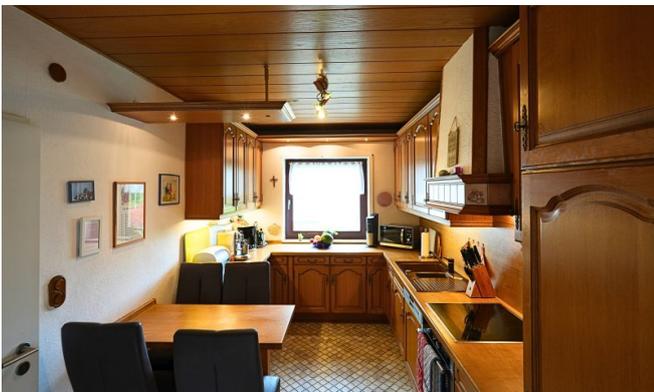
## Ausstattung

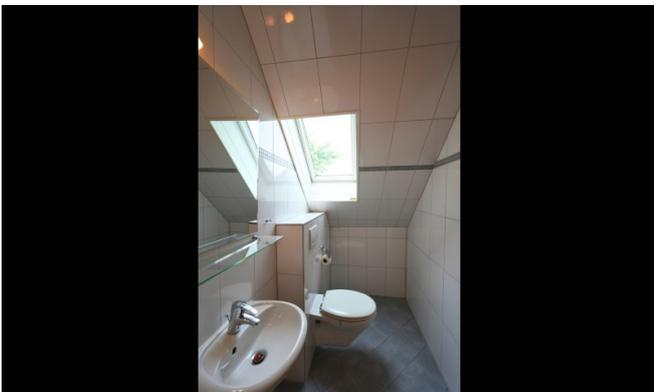
- Einbauküchen in beiden Wohneinheiten
- Badezimmer & Gäste WC in beiden Wohneinheiten
- Einleger-Apartment mit eigenem Bad für Gäste oder größere Kinder
- Beheizbarer Wintergarten
- Kamin im Wohnbereich Erdgeschoss
- Überdachter Balkon im Dachgeschoss
- Garage für ein Fahrzeug im Haus + zwei Außenstellplätze

## Sonstiges

---

---





WILMS REAL ESTATE

**IHRE IMMOBILIE  
IN BESTEN HÄNDEN**

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. FAIR.

WILMS REAL ESTATE

## UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER



**IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET**  
Marktgerecht und realistisch für den besten Verkaufserfolg.



**MODERNE PRÄSENTATION**  
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Drohnenaufnahmen und optimierte Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!



**MODERNE VERMARKTUNG**  
Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt online und über persönliche Netzwerke – effizient, seriös und zeitsparend.



**PREMIUM SERVICE**  
Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service, inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung und Unterstützung auch nach dem Kauf.

WILMS REAL ESTATE

## UNSER RUNDUM-SERVICE



**KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG**  
Wir setzen uns fachkundig für Ihre Interessen ein.



**BESICHTIGUNGSMANAGEMENT**  
Wir übernehmen Planung und Durchführung der Besichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.



**DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE**  
Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen und übernehmen die Vertriebskosten für eine optimale Vermarktung.



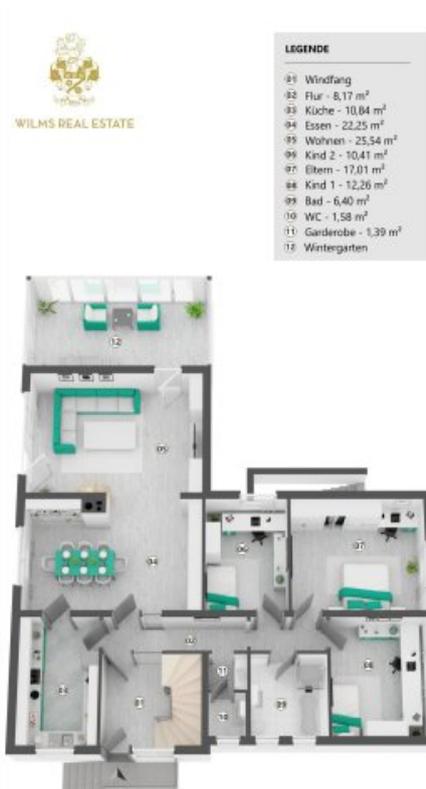
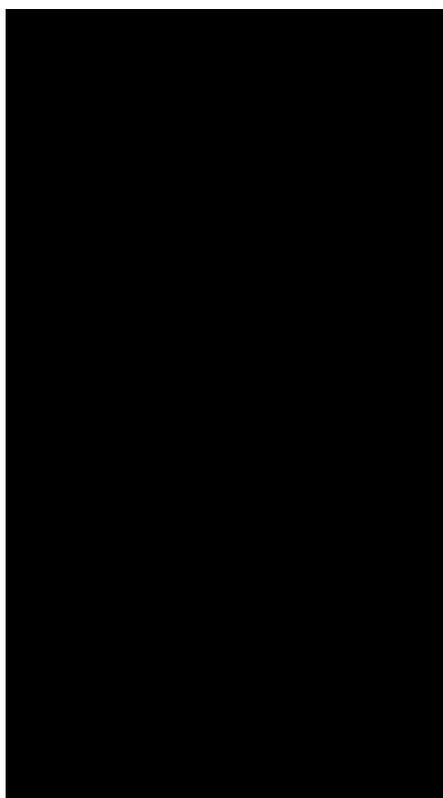
**RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMIN**  
Planung, Organisation und Begleitung – auf Wunsch per Vollmacht.



**PROFESSIONELLER ÜBERGABESERVICE**  
Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.



**ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**  
Einmalig und bei erfolgreichem Verkauf.



Grundriss Erdgeschoss (1) (Grundriss)



**LEGENDE**

01	Diele
02	Flur - 7,90 m <sup>2</sup>
03	Küche - 7,80 m <sup>2</sup>
04	Essen - 17,20 m <sup>2</sup>
05	Wohnen - 15,98 m <sup>2</sup>
06	Abstellraum - 1,02 m <sup>2</sup>
07	Kind - 9,51 m <sup>2</sup>
08	Eltern - 18,46 m <sup>2</sup>
09	Bad - 3,38 m <sup>2</sup>
10	WC
11	Balkon 1/2 = 1,95 m <sup>2</sup>



Grundriss Dachgeschoss (1) (Grundriss)



**LEGENDE**

01	Flur
02	Büro
03	Heizung
04	Schleuse
05	Waschküche
06	Keller
07	Keller
08	Bad
09	Garage



Grundriss Kellergeschoss (1) (Grundriss)