Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit großem Potenzial in Lühnde

Objektbeschreibung

Das großflächige und gepflegte Einfamilienhaus in Massivbauweise (Klinker) steht auf einem **789 m² großen Eigentumsgrundstück**. Das Haus, **Baujahr 1975**, ist ebenerdig erbaut und besteht aus einem **Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 142 m²** und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus wurde von der Eigentümerfamilie als Einfamilienhaus bewohnt, kann aber entsprechend auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Räume im EG sind großzügig geschnitten und höher als üblich. Ein großes Wohnzimmer mit Kamin verfügt über eine breite Fensterfront mit Zugang zur **geschmackvoll angelegten Terrasse**. Daneben befindet sich ein Raum, der aktuell als Esszimmer genutzt wird. Dieses könnte auch als Büro dienen, da der Raum direkt vom Flur erschlossen wird. Das Haupt-Schlafzimmer ist mit einem modernem Tageslicht-Bad verbunden, ausgestattet mit Doppel-Waschbecken, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss. Weiterhin befinden sich im EG ein zweites vollwertiges Bad mit Dusche, eine Küche mit Einbauküche und zwei weitere Räume (Gästezimmer und Büro) sowie ein kleiner Abstell- bzw. Wirtschaftsraum.

Über eine Holztreppe gelangt man in das **Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 120 m²**. Hier wurde eine zweite Wohnebene mittels Trockenbauwänden gestaltet. *Hier lässt sich durch die Trockenbauweise alles neu stellen und gestalten*. Das Wohnzimmer besteht ebenfalls aus einer riesigen Giebel-Fensterfront mit Zugang zum **Balkon**, der sich über die gesamte Giebelbreite erstreckt. Vom Wohnzimmer aus führt eine Wendeltreppe zum Spitzboden. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein Schlafzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer, Küche, ein Heizungsraum und ein helles Tageslichtbad mit großzügiger Dusche sind vorhanden. Die obere Wohnung hat einen **separaten Haus-Eingang mit angebauten Treppenaufgang** auf der hinteren Giebelseite (Gartenseite).

Der **Garten** bietet einen unbebauten Weitblick über die angrenzenden Felder in Richtung Algermissen. Eine freistehende **Garage mit Anbau** (Abstellplatz für Fahrräder und Motorräder) gibt es hier ebenfalls.Fenster und Türen

Löwen Immobilien | Dammstr. 41 | 31134 Hildesheim
Ansprechpartner: Florian Wiehe - Tel: 05121 69 89 -717 | E-Mail: f.wiehe@li-hi.de

sind aus Holz, die Fenster teilweise mit Rollos ausgestattet (teilweise elektrisch). Die Innenräume sind im EG tapeziert oder im OG teilweise mit Holz vertäfelt. Größere Sanierungen und Reparaturen erfolgten 2002 (neue Heizung), 2010 (Ausbau des Dachgeschosses) und Sanitär.

Lage

Die Ortschaft Lühnde ist ein kleiner Ort in der Gemeinde Algermissen im Landkreis Hildesheim an der Grenze zur Region Hannover und hat somit eine nahe Lage zwischen den beiden Großstädten. Alles für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Schulen etc. sind im ca. 2 km entfernten Algermissen ansässig. Die Stadt Sehnde liegt in ca. 5 km Entfernung. Durch die naheliegenden Bundesstraßen 494, 65, 6 und 443 und die A7 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur vorhanden. Bahnanbindungen findet man sowohl in Algermissen als auch in Sehnde. Die Ortschaft Lühnde kombiniert die ländliche Idylle mit der nahen Anbindung an zwei Großstädte (Hildesheim und die niedersächsische Landeshauptstadt).

Kaufpreis: 379.000,- €

Ausstattung

– Viel Platz (ca. 262 m² Wohnfläche)
– Garten, Garage, Terrasse und Balkon
– Freie Umgestaltung des Dachgeschosses möglich (Trockenbauwei

Details

Verfügbar ab: nach Vereinbarung
Kaufpreis: 379.900 EUR
Provision für Käufer: 3% Provision für Verkäufer: 3%
Zimmer:12 | Schlafzimmer:6 | Badezimmer:3
Wohnfläche:262 m²| Grundstücksfläche:789 m²
Etagen:2
Baujahr:1975
Letzte Renovierung:2010
Objektzustand:gepflegt
Ausstattungskategorie: gehoben
Heizungsart: Zentralheizung | Befeuerungsart: Gas

- Ein neuer Energieausweis ist in Bearbeitung.
- Eine Besichtigung ist nur nach Terminabsprache möglich.
- Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers.
- **Bei Abschluss eines rechtsgültigen Kaufvertrages ist eine Käuferprovision in Höhe von 3% inkl. MwSt fällig.**

Löwen Immobilien | Dammstr. 41 | 31134 Hildesheim
Ansprechpartner: Florian Wiehe - Tel: 05121 69 89 -717 | E-Mail: f.wiehe@li-hi.de