



**LÖWEN IMMOBILIEN**  
MEIN IMMOBILIENPROFI

# Junges und Energie-sparsames MFH in Top-Lage von Itzum

31141 Hildesheim, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1



Wohnfläche ca.: **230 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **565.000 EUR**



## Junges und Energie-sparsames MFH in Top-Lage von Itzum

Objekt ID	1
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Tosmarblick 17 31141 Hildesheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	230 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	555 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	10
Badezimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1986
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	3
Ausstattung / Merkmale	Garage, Keller
Käuferprovision	3,00% inkl. der gesetzl. MwSt
Mieteinnahmen (Soll)	1.885,00 EUR
Kaufpreis	565.000 EUR



## Objektbeschreibung

Inmitten eines schönen gewachsenen Wohngebiets bietet dieses Mehrfamilienhaus ein ansprechendes Wohnambiente in einem ruhigen Umfeld. Unter einem Dach sind hier fünf Einheiten zu unterschiedlichen Größen entstanden. Alle Wohnungen sind vermietet und die Mieter leben hier sehr gerne.

Zu den Fakten:

In diesem Mehrfamilienhaus finden Sie zwei 1-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine ebenso helle Souterrain-Einheit mit 2 Zimmern. Das Haus ist voll unterkellert. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 81 m<sup>2</sup> und sind somit teilweise auch für Studenten interessant. Insgesamt stehen im Erd- und Dachgeschoss ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie im Untergeschoss nochmals ca. 70 m<sup>2</sup> (Souterrain-Einheit) und ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche den Mietern zur Verfügung. Zu den allgemeinen Flächen gehören auch der Waschkeller und ein Technikraum, welcher die neue Gas-Heizung beherbergt. Die Bausubstanz ist massiv und die Fassade verklinkert, was den Erhaltungsaufwand gering hält. Im Garten hinter dem Haus gibt es noch ein Nebengebäude mit zwei Abstellräumen für die Mieter. Und 3 vermietet Garagen.

Die Mietverträge bestehen teilweise seit Längerem. Zur Zeit erzielen die Mieteinnahmen von rund € 22.620.

## Ausstattung

- + Top-Lage
- + 3 x Garagen
- + Klinkerfassade
- + Baujahr 1986
- + Heizung Baujahr 2023
- + Energiekennwert 105 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Sonstiges

Die besondere Immobilie befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück. Der Verkäufer wünscht eine Finanzierungsbestätigung. Über alle getätigten Sanierungen und Modernisierungen und den anfallenden jährlichen Kosten unterrichten wir Sie gerne bei einer Besichtigung. Auch eine Aufschlüsselung der vorhandenen Mieten ist bei einer Besichtigung möglich. Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Verkäufers.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1986
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





# Lage

Best Lage von Itzum





Hausansicht\_Strassenseite\_7274



DG\_links\_Balkon



Garagen



DG\_links\_Küche



DG\_links\_Wohnzimmer



DG\_links\_Bad





DG\_links\_Kinderzimmer



DG\_links\_Schlafzimmer



DG\_links\_Wohnzimmer\_Esstisch



Souterrain\_Küche



DG\_links\_Balkon\_Ausblick



Souterrain\_Flur

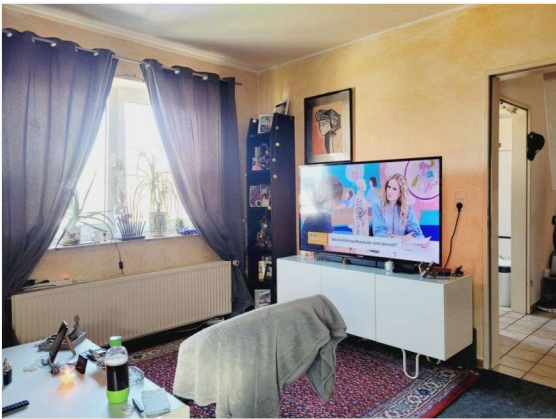




Souterrain\_Bad



Souterrain\_Wohnzimmer



DG\_rechts\_Wohnzimmer



DG\_rechts\_Bad

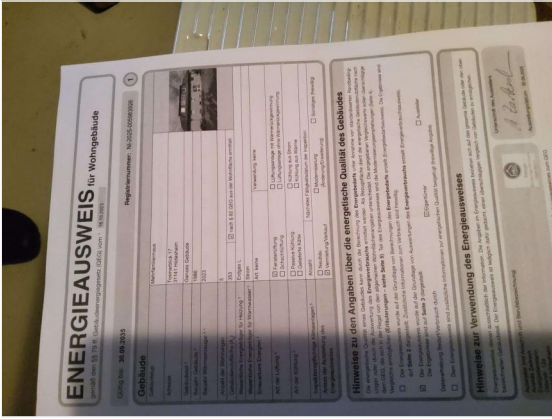


DG\_rechts\_Küche

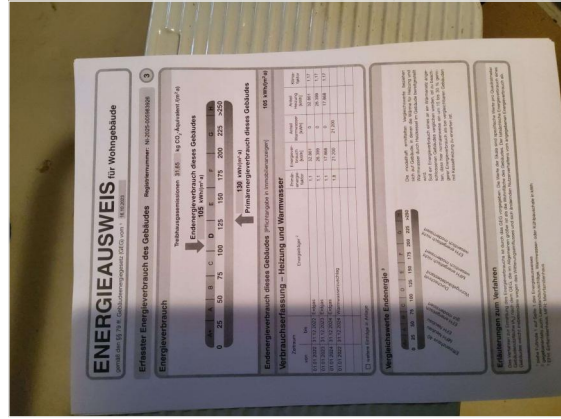


Souterrain\_Schlafzimmer





Energieausweis-S1

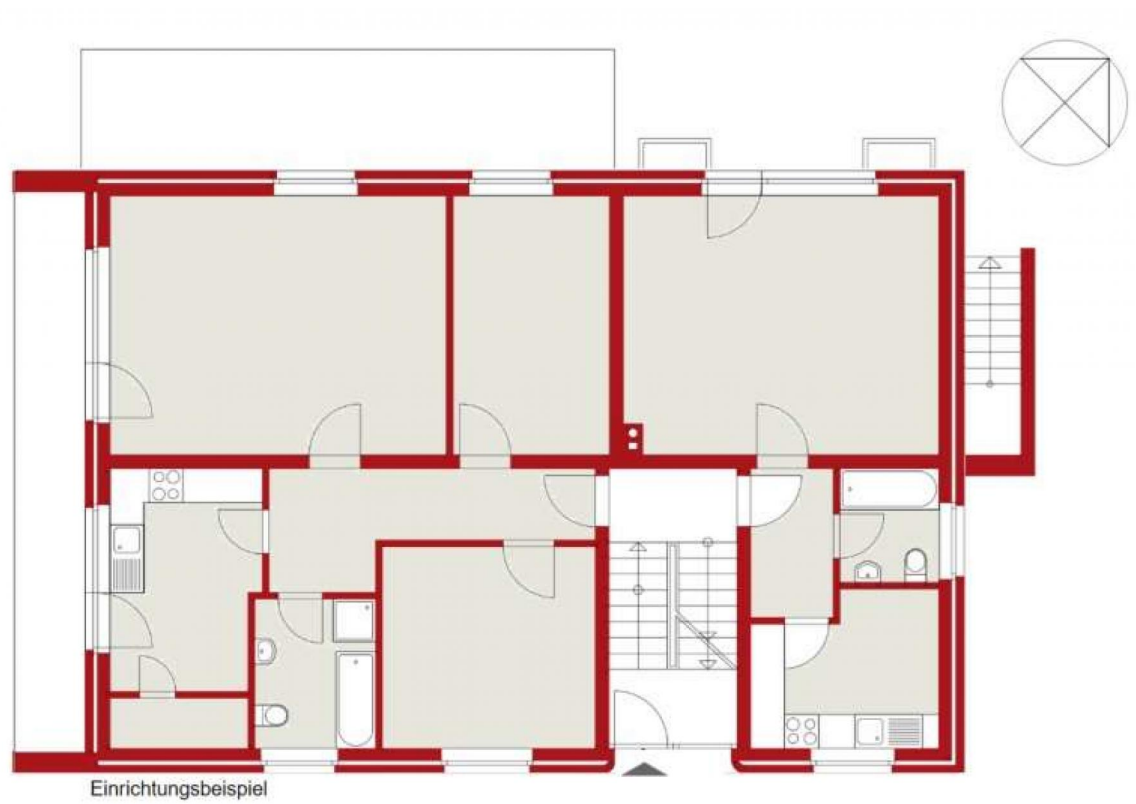


Energieausweis-S3



# Grundriss

Grundriss-EG

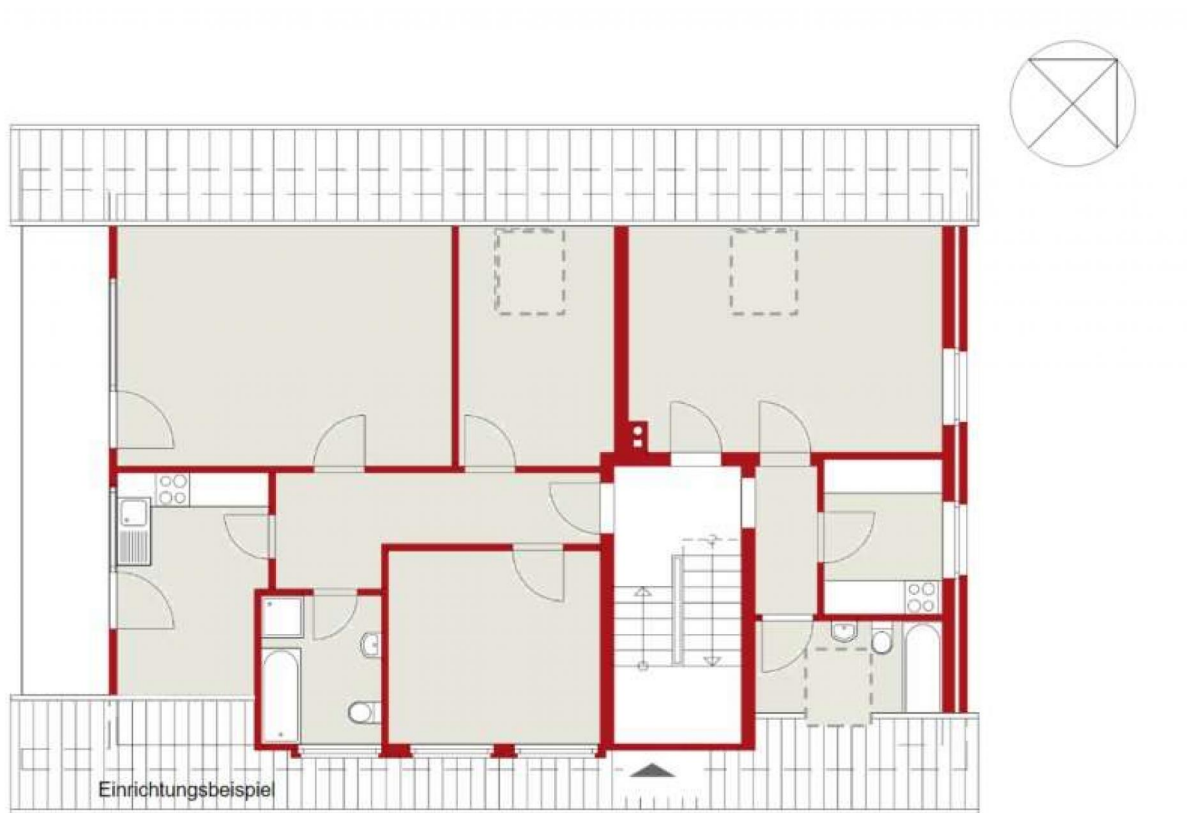


Grundriss EG



# Grundriss

Grundriss-DG

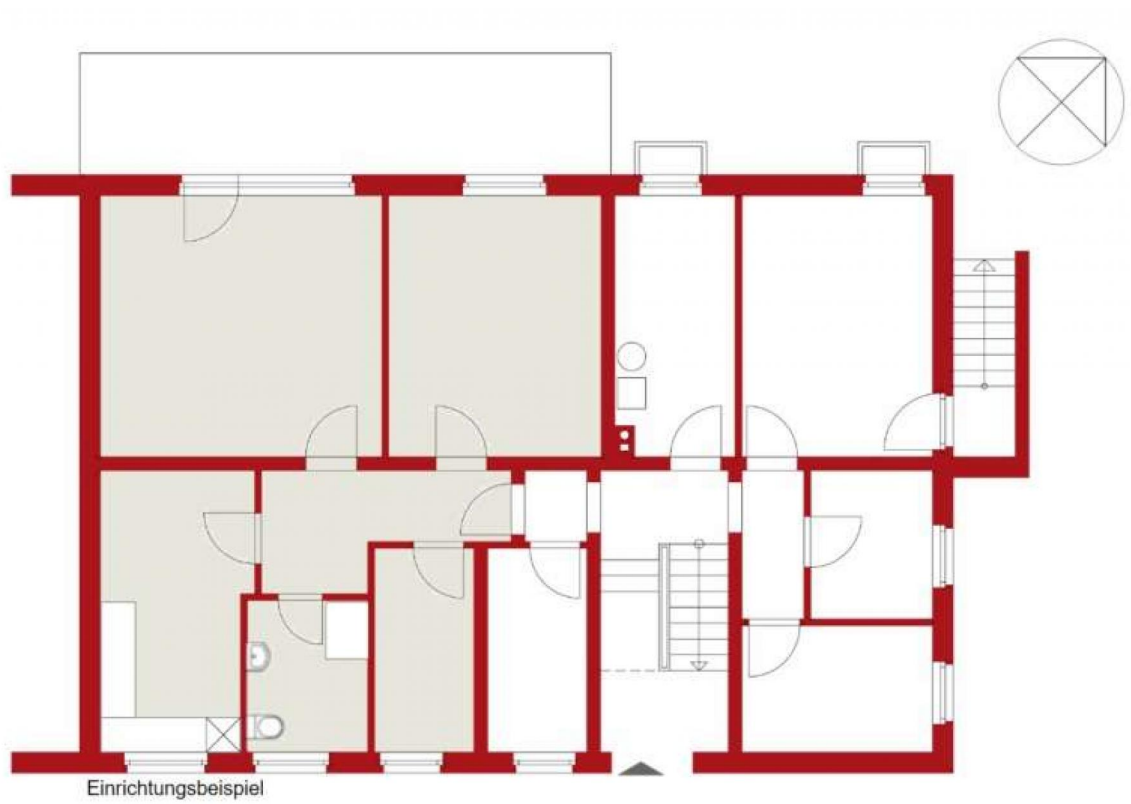


Grundriss DG



# Grundriss

Grundriss-KG



Grundriss KG

