



**Moderne Eigentumswohnung mit  
Balkon**  
**Hildesheim - Barienrode**  
Diekholzen, Etagenwohnung



Wohnfläche

**95 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**4**



Kaufpreis

**269.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 269.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen 5.700,00

Mieteinnahmen (soll) 8.550,00

Hausgeld 187,00

Nettorendite 3,18

### Ausstattung

Heizung Gas

Bodenbeläge Fliesen

Bauweise Massiv

### Flächen

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	12 m <sup>2</sup>
Fläche Balkon/Terasse	5
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	2003
Zustand	Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer	132065NI
Objekt-ID	FIO-10517205970
Anbieter-ID	630400

## Objektbeschreibung

LBS Immobilien Peine präsentiert Ihnen diese tageslichthelle und moderne und hochwertig gebaute Eigentumswohnung (ETW) im Landkreis Hildesheim in der Gemeinde Diekholzen-Barienrode.

Diese ETW befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses aus dem Baujahr 2003 und hat einen modernen Grundriss mit ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilen sich auf den Flur, das moderne Dusch- und Wannenbad, zwei Schlafzimmer, die Küche, das Büro und den großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon.

Alle Fenster können mit Rollläden verschlossen werden. Der Wohnung zugeordnet sind ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz. Zur Gemeinschaft gehört die Waschküche mit der Möglichkeit, hier ihre Waschmaschine anzuschließen, sowie ein Trockenkeller.

Die Wohnung ist seit einigen Jahren vermietet. Die Mieter fühlen sich sehr wohl in ihrem Zuhause und würden dort gerne wohnen bleiben. Trotzdem haben sie aber auch Verständnis dafür, dass ein Käufer-in die Wohnung selbst bewohnen möchte. Zu beachten ist, dass aufgrund des langen Mietzeitraums die Kündigungsfrist bei Eigenbedarf 9 Monate beträgt. Es gäbe auch die Möglichkeit, dass die Mieter noch zwei-drei Jahre dort wohnen bleiben und dann ausziehen. Vieles ist nach Absprache möglich.

Die Wohnung, wie auch die gesamte Immobilie, machen einen sehr ordentlichen und gepflegten Eindruck und bieten gute Bedingungen für Ihr neues Zuhause.

Lassen Sie sich gerne beraten und vereinbaren Sie sich Ihren persönlichen Beratungstermin.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- hochwertige massive Bauweise (Barte Bau)
- Balkon Südseite
- Fussbodenheizung
- Homeoffice
- UG mit weißer Wanne
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftskellerräume mit WC
- PKW - Stellplatz

Die ETW gehört zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Diekholzen - Barienrode und ist ca. 4 Kilometer vom Freizeitgebiet Hohnsensee entfernt.

Es handelt sich um ein sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus, in dem hauptsächlich die Eigentümer selbst wohnen und somit die ganze Anlage stets pflegen und im Auge behalten.

Die Etagenwohnung ist in einem tadellosen Zustand und an zuverlässige, ruhige, ordentliche und langjährige Mieter vermietet. Es besteht der Wunsch, dass die Mieter diese Wohnung weiter mieten können. Bei Eigennutzung ist zu beachten, dass die Kündigungszeit 9 Monate beträgt.

#### Zahlen / Daten / Fakten

- Baujahr 2003
- Wohnfläche ca. 94,99m<sup>2</sup>
- Grundstück gesamte Einheit ca. 1.009m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteil der Wohnung 17.204/100.000
- Fußbodenheizung
- ein Kellerraum
- ein PKW-Stellplatz
- Gemeinschaftskeller, WC, Waschmaschinenraum
- monatliches Hausgeld 187,00€ (davon 138,00€ umlagefähig)
- 32.888,70€ - gesamte Erhaltungsrücklage - Stand 31.12.2022
- 5.658,17€ anteilig auf die Wohnung - Stand 31.12.2022
- Jahresnettokaltmiete (IST) 7.320€

Alle Angaben und Informationen zum Objekt sind ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt. Für die in unserem Exposé genannten Objektangaben & Informationen bin ich als Immobilienberater der LBS-I GmbH NordWest auf die Auskünfte der Eigentümer angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich übermittelten Objektangaben & Informationen sind nicht zwangsläufig auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben & Informationen übernehmen wir daher nicht.

## sonstige Angaben

Haben Sie sich schon um die Finanzierung gekümmert?

Gerne beraten Sie meine Kollegen der LBS in Peine und unterbreiten Ihnen Ihr passendes Finanzierungsangebot.

Sie haben eine Immobilie zu verkaufen oder kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte?

Dann benötigen Sie in erster Linie einen Partner an Ihrer Seite, der Ihnen vor, während und nach der Abwicklung professionell und aufrichtig zur Seite steht. Aus Erfahrung weiß ich, dass Zuverlässigkeit, Pünktlichkeit, Transparenz und eine offen und ehrlich geführte, kontinuierliche Kommunikation für Sie als Kunden wichtig sind und das garantiere ich Ihnen. Erwarten Sie eine ausschließlich kundenorientierte Betreuung, unabhängig von der Größe Ihres Auftrages - erst wenn Sie zufrieden sind, bin ich es auch. Darauf können Sie sich verlassen. Informieren Sie sich über mich und meine Dienstleistungen auf meiner Internetseite: [www.immobilienerberater-nixdorf.de](http://www.immobilienerberater-nixdorf.de)

Profitieren Sie von unserer großen Kundenkartei, in der wir finanzgeprüfte Käufer haben, die möglicherweise in Ihrem Ort Ihre Immobilie suchen! Sie erreichen mich unter 05171-993623 oder per Email [stefan.nixdorf\(a\)beratung.lbs-nw.de](mailto:stefan.nixdorf(a)beratung.lbs-nw.de)

#### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden

2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat

LBSi NordWest

Himmelreichallee 40

48149 Münster

Tel:0251/4124774

Fax:0251/4124799

E-Mail: info(a)lbsi-nordwest.de

Geschäftsführer: Herr Roland Hustert, Herr Helmut Steinkamp

3. Es besteht ein Widerrufsrecht

4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Käufercourtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeaddressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Außenansicht gesamte Immobilie



Eingangsbereich



Ansicht Wohnung



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Büro



Dusch-Wannenbad



Dusch-Wannenbad



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Hausflur



Wäschekeller



Kellerräume



Grundriss Wohnung



Grundriss Keller

## Energiepass

Gültig bis	24.09.2029
Energieverbrauchskennwert	72,54
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Ausstellungsdatum	24.09.2019
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Barienrode liegt im Nordosten des Diekholzener Gemeindegebietes zwischen dem Mühlenberg und Hildesheim-Ochtersum. Eine ruhige und gesuchte Wohnlage finden Sie in dem Gemeindeort. Hildesheim und der Stadtteil Ochtersum sind durch öffentlichen Nahverkehr oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar, dort finden Sie alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Die Gemeinde Diekholzen setzt sich seit der Gebietsreform 1974 aus den Ortschaften Diekholzen, Barienrode, Söhre und Egenstedt zusammen. Durch die landschaftlich reizvolle Lage ist die Gemeinde Diekholzen ein attraktiver Wohnort für Jung und Alt. Hier finden Familien Kindergärten und Grundschulen noch vor Ort und der Schulweg kann größtenteils zu Fuß erfolgen. Die vielen Vereine und Verbände bieten ein abwechslungsreiches Angebot, von der Krabbelgruppe bis hin zur Seniorengymnastik. Die gut ausgeschilderten Wander- und Radwegenetze oder auch der Jakobsweg, einer der traditionsreichsten Pilgerwege, laden förmlich zu einem Besuch in die Gemeinde ein.

Verkehrsanbindungen: BAB-Anschluss in Hildesheim, Landesstraße L 485 Hildesheim-Alfeld (Leine), DB-Anschluss in Hildesheim-Hauptbahnhof, regionale Busverbindungen in Richtung Hildesheim und Alfeld (Leine).

Ihr Ansprechpartner

**Stefan Nixdorf**

Telefon: 05171 993623

E-Mail: [stefan.nixdorf@beratung.lbs-nw.de](mailto:stefan.nixdorf@beratung.lbs-nw.de)

