



Landkreis Hildesheim,  
Giesen-OT Ahrbergen

Doppelhaushälfte

Kurzfristig verfügbar





Lage: Idyllische Lage mit schneller Anbindung nach Hildesheim und Hannover

Adresse: Morgenstern 14  
31180 Giesen - Hildesheim (Kreis)

Baujahr: ca. 1910

Modernisierung: ca. 1987

Wohnfläche: ca. 161 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 327 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 219.000,00**



## Lagebeschreibung

Ahrbergen liegt rd. 10 km nordwestlich der Hildesheimer Innenstadt und zählt zu den begehrten Gemeinden im Hildesheimer Landkreis.

Eine ruhig gelegene Lage sowie idyllische Grundstücke mit gepflegten Einfamilienhäusern prägen den Charakter dieser Gemeinde.

Dank vorhandener Kindergärten, Grundschulen sowie Sport- und Fitnessmöglichkeiten insbesondere in der benachbarten Gemeinde Sarstedt ist Ahrbergen ein idealer Ort für Familien und Kinder.

Zudem ist die Gemeinde über die Bundesstraße 6 sowie über die S-Bahnlinie 4 optimal an den überregionalen Verkehr nach Hildesheim aber auch nach Hannover angebunden. Ergänzt wird die Anbindung über den Busverkehr der RVHI.



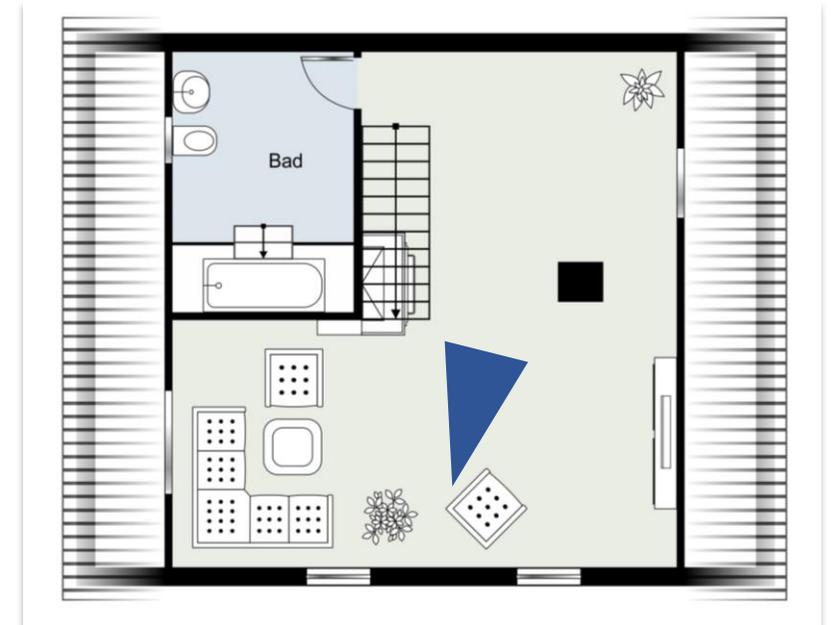
## Erdgeschoss

- Große Terrasse
- Still gelegener, erholsamer Garten
- Gäste-WC
- Großer Essens-/ Wohnzimmerbereich
- Einbauküche
- Abstellkammer



## Dachgeschoss

- Großes WC mit einer modernen Duschbadewanne
- Kamin (aktuell stillgelegt)
- Großer Wohnzimmer- alternativ Schlafbereich



## Ausstattung

- Drei bzw. vier Schlafzimmer
- Massivbauweise voll unterkellert
- Kunststoff- bzw. Holz-Isfenster
- Eine PKW-Garage
- Gäste WC
- Zwei weitere WC mit Duschbadewanne und Dusche
- Moderne Gas-Niedrigenergie-Heizung (Baujahr 2018)

## Energieausweis

### Gebäude-Energieausweis nach EnEV 2014

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>  | Energiebedarfsausweis          |
| <b>Endenergieverbrauch bzw. Endenergiebedarf für Wärme</b>                            | 313,44 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauchskennwert beinhaltet Warmwasser</b>                                | ja                             |
| <b>Endenergieverbrauch bzw. Endenergiebedarf für Strom (nur für Nichtwohngebäude)</b> | -                              |
| <b>Heizungsart</b>  | Zentralheizung                 |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>   | H                              |
| <b>Haupt-Energieträger</b>  | Gas                            |



## Disclaimer

Die Angaben im Exposé wurden nach Angaben des Verkäufers erstellt und schließt eine Haftungsübernahme durch uns aus. Einen Besichtigungstermin können Sie gern mit uns vereinbaren. Das Angebot ist freibleibend, der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Unsere Courtage beträgt 3.57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. und ist vom Käufer zu zahlen und fällig bei Vertragsabschluss. Bitte beachten Sie unsere Geschäftsbedingungen, die Widerrufsbelehrung sowie die Erklärung zur DSGVO.

## Widerrufsbelehrung

Wenn Sie als Verbraucher eine Leistung kostenpflichtig bestellen, haben Sie das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, ein Telefax oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



# Vermarktung

Fortuna Immobilien GmbH



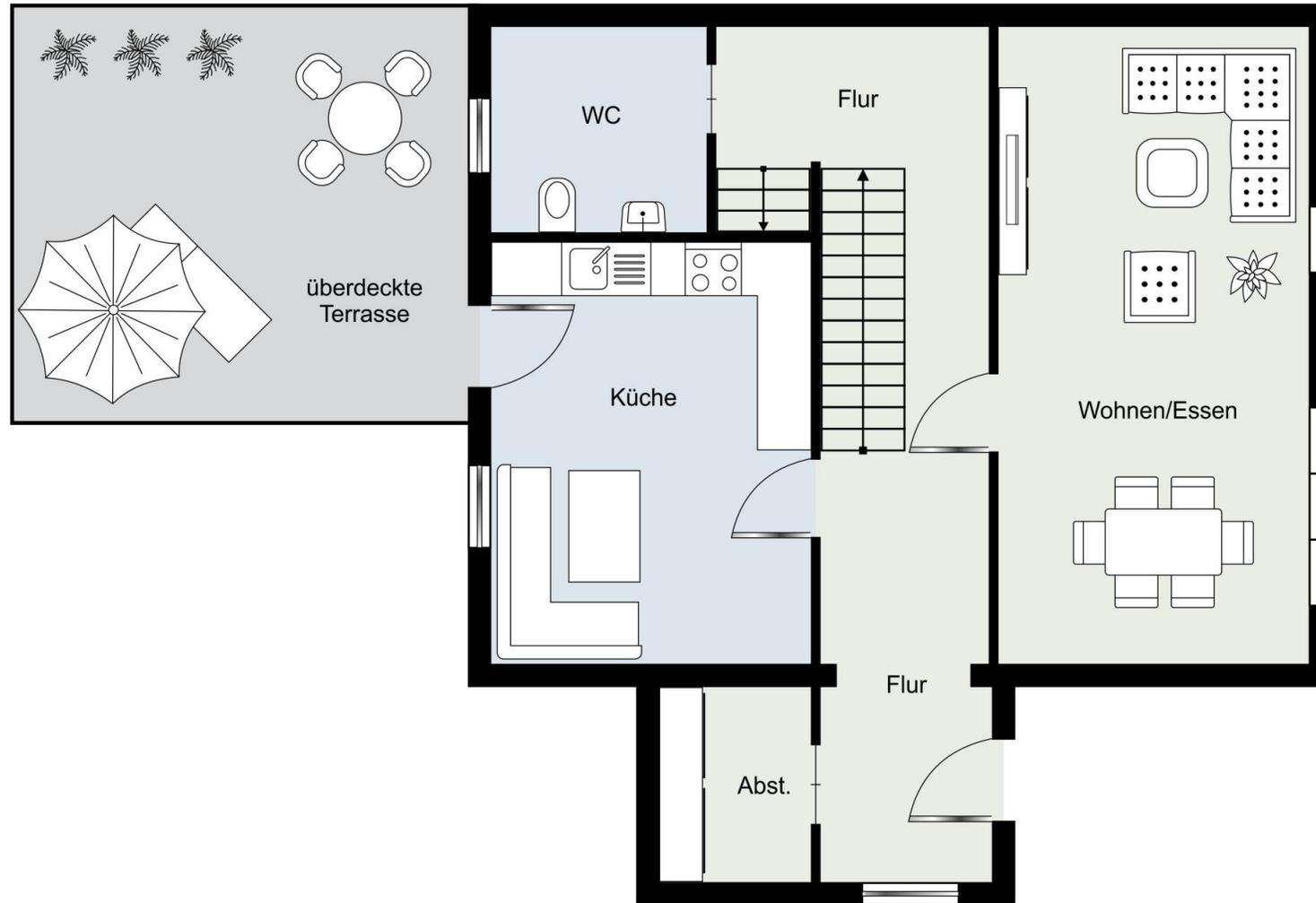
# Verkauf

Tel. +49 (0) 5121 - 51 88 27

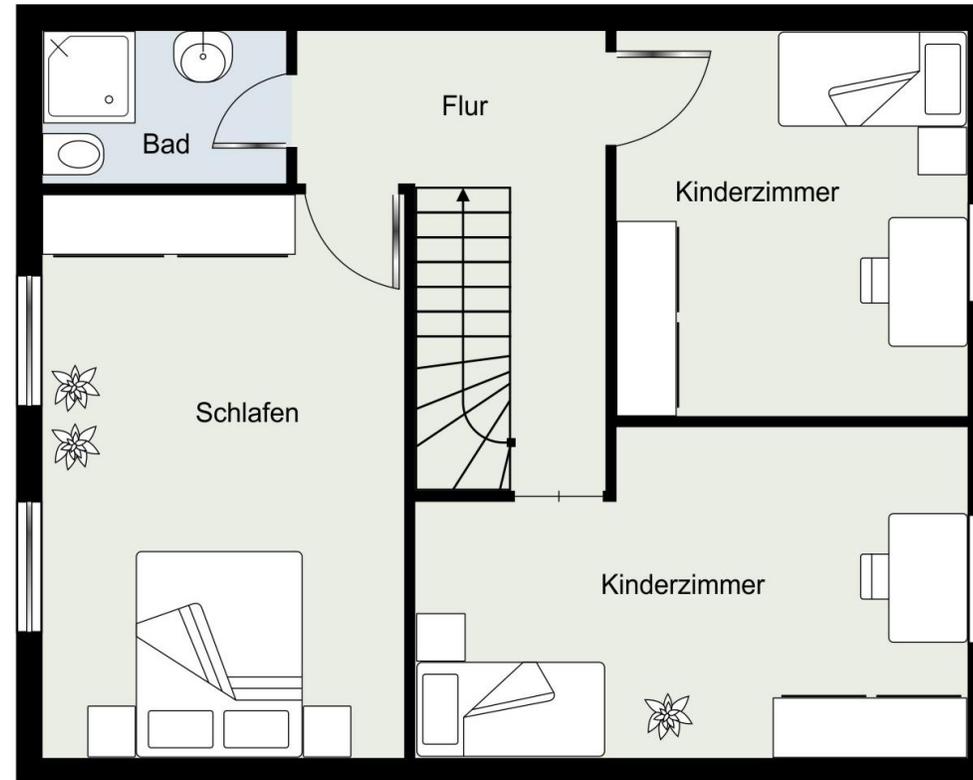
[info@fortuna.immobilien](mailto:info@fortuna.immobilien)



# Anlage 1: Grundriss Erdgeschoss



# Anlage 2: Grundriss Obergeschoss



# Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

