

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hildesheim

Wohnung über 2 Etagen mit Balkon, WG geeignet, 4-Zimmer, Maisonette, Nähe Bahnhof



Objekt-Nr. **OM-285674**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Maria Figura

Leunisstraße 2
31134 Hildesheim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	104,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.940 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle, lichtdurchflutete, sanierte 4-Zimmer-Wohnung über 2 Etagen wartet auf neue Mieter, die sich hier wohlfühlen können.

Die Wohnung hat 3 schön geschnittene Schlafzimmer in der unteren Etage. Hier befindet sich auch die sehr große Küche mit dem Zugang zu dem schicken und geräumigen Balkon.

Über eine Treppe innerhalb der Wohnung gelangt man in die obere Etage. Das exklusiv gestaltete Badezimmer mit Tageslicht in der oberen Etage hat eine Dusche, Waschbecken und Toilette. Auf dieser Etage befindet sich das sehr schicke große offene Wohnzimmer mit einer sehr besonderen Aufteilung und zwei Balkontüren (französischer Balkon) und zahlreichen Fenstern, die den Raum mit Licht fluten. Das kleine offene Erkerzimmer ist mit dem Wohnzimmer verbunden.

Die Laminat-Böden in der ganzen Wohnung sind einheitlich in einem schönen Holzton verlegt. Die Fenster sind überwiegend neu und entsprechend energiesparend. Die moderne Gestaltung der Räume ergänzt sich wunderschön mit den kostbaren alten Türen.

Diese wunderschöne Wohnung ist ideal für eine Wohngemeinschaft oder eine kleine Familie. Ein Paar würde hier viel Platz haben für die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

Ausstattung

Die Wohnung ist saniert und muss zum Ende des Mietverhältnisses im renovierten Zustand zurück gegeben werden. Es sind keine Küchenmöbel vorhanden. Im Badezimmer befinden sich Handtuchhalter.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Bitte senden Sie mir ihre Anfrage per Mail mit einer kurzen Beschreibung, wer in die Wohnung einziehen würde und gerne welcher beruflichen Tätigkeit Sie nachgehen, bzw. in welchem Studium oder welcher Ausbildung Sie sich befinden. Zur Besichtigung benötigen wir die üblichen Unterlagen, wie Schufa-Auskunft, Verdienstnachweis und freiwillige Mieterselbstauskunft. Telefonnummer nicht vergessen, damit ich Sie anrufen kann.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Nordstadt. Zum Bahnhof sind es ca. 200 Meter, also max. 5 Minuten Fußweg. Dort haben Sie Anbindung an alle Züge, Busse und Straßenbahnen. Hier beginnt auch die Einkaufsmeile Hildesheims, die Fußgängerzone, mit zahlreichen Geschäften, Cafes, Restaurants und auch Ärzten, Apotheken, usw.

Innerhalb der nächsten 2 km befinden sich Supermärkte, Geschäfte, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Badeparadies mit Sauna, Spielplatz, Stadtpark und vieles mehr. Trotzdem liegt die Wohnung sehr ruhig in einer Seitenstraße in dem ansonsten lebhaften Viertel.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	368,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Teil des offenen Wohnzimmers

Exposé - Galerie



Küche unten



Balkon



Küche unten

Exposé - Galerie



Küche unten



Küche unten

Exposé - Galerie



oben offene Wohnzimmer



Badezimmer oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



offenes Wohnzimmer oben



offenes Wohnzimmer oben

Exposé - Galerie



offenes Wohnzimmer oben



offenes Wohnzimmer oben

Exposé - Galerie



offenes Wohnzimmer oben



oben



oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Schlafzimmer unten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Schlafzimmer unten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Schlafzimmer unten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Hausansicht

Telekom.de LTE 17:00 34%

Fertig Energieausweis.pdf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer 2 NI-2014-00154640 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen 69,1 kg/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 109,2 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 262,0 kWh/(m²a)

Auswertemaßstab gemäß EnEV*

Faktor für den Energiebedarf: 77,8 kWh/(m²a)

Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4701-10

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 109,2 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Maßstab erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsbeitrag: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die Basis für die Berechnung des Energiebedarfs. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben der Bauherren und der Ergebnisse der Berechnungen. Die angegebenen Werte sind die Ergebnisse der Berechnungen. Die angegebenen Werte sind die Ergebnisse der Berechnungen. Die angegebenen Werte sind die Ergebnisse der Berechnungen.

Exposé - Galerie

Telekom.de LTE 17:00 34 %

Fertig Energieausweis.pdf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² NI-2014-000154640 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leinwandzuschläge, Warmwasser- oder Kälteauslaste in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort Software, Energieberater Professional 8.3.3