

# Exposé

## Wohnung in Hildesheim

**Wohnen mit Komfort: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung in toller Lage - "Am Osterberg"**



Objekt-Nr. OM-420661

### Wohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Holletzek  
Telefon: 0176 47190844

Am Osterberg 7  
31137 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.480 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	145 €	Badezimmer	1
Heizkosten	105 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Traum vom großzügigem Wohnen!

Anschrift des Objektes:

-----  
31137 Hildesheim (Himmelsthür)

Am Osterberg 7

Obergeschosswohnung  
-----

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer:

-----  
Julian Holletzek

E-Mail: j.holletzek(at)bautecimmo.de  
-----

Gern vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Aufgrund hoher Nachfrage nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Gern können Sie mir dieses per Mail zuschicken.  
-----

In ruhiger Wohnlage von Hildesheim-Himmelsthür befindet sich dieses Dreifamilienhaus, welches zuletzt im Jahr 2023 umfänglich renoviert und modernisiert.

Egal wo die Sonne ist – auf Ihren 2 Balkonen in der Obergeschosswohnung finden Sie sie.

Die Obergeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 116,00 qm.

Neben der Wohnung besteht Abstellfläche im eigenen Keller. Zusätzlich kann bequem vor dem Gebäude geparkt werden.

Lassen Sie sich begeistern und reservieren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Einige Ausstattungspunkte:

RUNDUM ERNEUERTE WOHNUNG

Wohnkonzept & Lage

Komplett neu sanierte Wohnung in sehr gepflegtem Zustand Alleinige Etage (Einspanner-Erschließung) – keine direkten Nachbarn Ruhige, gut angebundene Lage mit unverbaubarem Weitblick über Hildesheim

Balkone & Außenflächen

Großzügiger Süd-Balkon mit traumhaftem Blick über Hildesheim bis zum Moritzberg Ideal für Frühstück, Entspannung und sonnige Nachmittage.

Zusätzlicher, windgeschützter Ost-Balkon Perfekt für heiße Sommertage oder als ruhiger Rückzugsort. Beide Balkone bieten ausreichend Platz für Tisch, Stühle und Pflanzen

#### Wohnen, Kochen & Essen

- Moderner, offener Wohn-, Küchen- und Essbereich
- Großzügiges Raumgefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Küche mit vorbereiteter Option für einen Abluftanschluss

#### Moderne Haustechnik & Komfort

- Video-Klingelanlage mit Gegensprechfunktion
- Komplett erneuerte Elektrik (3-adrig)
- Außenrollläden für Sicht-, Licht- und Sonnenschutz

#### Energieeffizienz & Dämmung

- Großformatige weiße Kunststofffenster
- Gedämmte Dachflächen für verbesserten Wärmeschutz
- Effiziente, moderne Heizkörper
- Neue Gas-Brennwert-Heizungsanlage für zeitgemäßen Energieverbrauch
- Außenrollläden zusätzlich als sommerlicher Wärmeschutz

#### Badezimmer – hochwertig & zeitlos

- Kernsanierter Neubau-Charakter
- Bodentiefe, großzügige Dusche
- freistehende Badewanne mit freistehender Armatur
- Hochwertige Duscharmatur mit Hand- und Regenbrause
- Moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Hansgrohe Armaturen
- Großformatige Qualitätsfliesen vom deutschen Hersteller Steuler

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer:

-----  
Julian Holletzek

E-Mail: j.holletzek(at)bautecimmo.de

-----  
Gern vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Aufgrund hoher Nachfrage nutzen Sie bitte das Kontaktformular per Mail.

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Courtage - KEINE -

## **Lage**

Das Gebäude liegt am Osterberg mit Blick über den Stadtteil Himmelsthür sowie Hildesheim.

Himmelsthür ist ein Stadtteil der niedersächsischen Kreisstadt Hildesheim mit etwa 6.500 Einwohnern. Zusammen mit den schon vor der 1974 erfolgten Eingemeindung zu Hildesheim gehörenden Flächen im Bereich der Sandstraße und der Straße am Kupferstrange nördlich der B 1 und westlich der Innerste bildet er eine von 14 Ortschaften der Stadt.

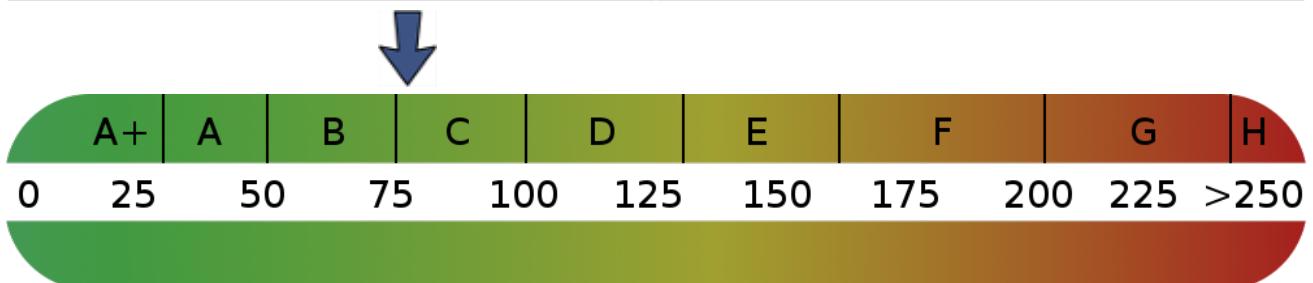
Himmelsthür liegt unmittelbar südlich der Giesener Berge und nördlich des Gallberges. Es grenzt im Süden an den Stadtteil Moritzberg, im Osten an Steuerwald, im Westen an Sorsum und den Giesener Ortsteil Emmerke und im Norden an Giesen. Himmelsthür wird in etwa im Osten durch die B 6 eingegrenzt, im Süden durch die B 1, welche den Ort streift.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Ost-Balkon

# Exposé - Galerie



Süd-Balkon



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küchen-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küchen/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küchen/Essbereich

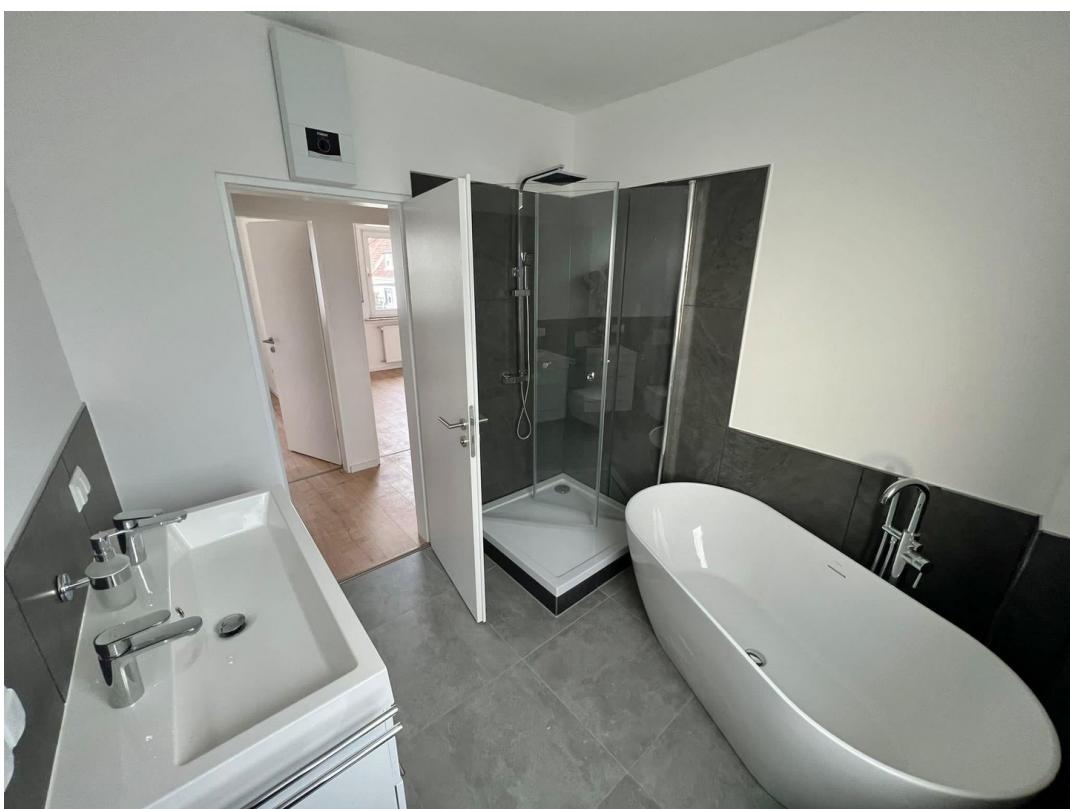


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Entrée



Diele

# Exposé - Galerie



Entrée

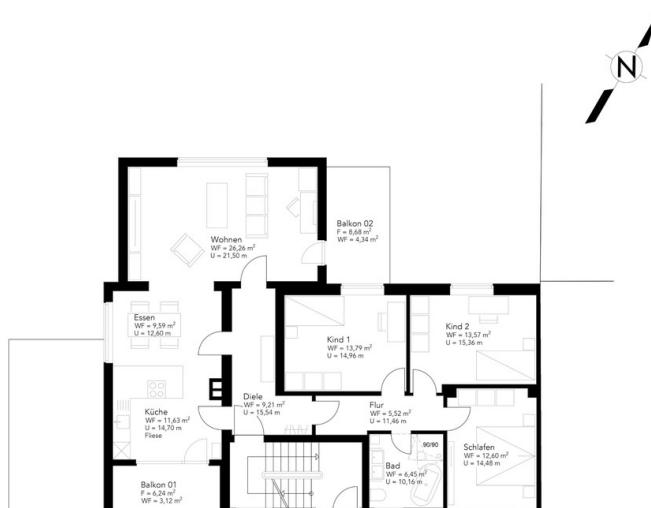


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



1. Obergeschoß Grundriss

# Exposé - Grundrisse

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Mieterselbstauskunft**

**Julian Holletzek**  
Tel.: 0176-4719-0844  
Mail: j.holletzek@bautecimmo.de

**Bautec Immobilien GmbH**  
Vionvillestraße 9  
31139 Hildesheim



## Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Miete des Objektes

**Adresse/Lage:**

möglicher Einzug ab dem \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	<b>Mietinteressent/in</b>	<b>Mitmieter/in</b>
<b>Name, Vorname</b>		
<b>Familienstand</b>		
<b>Geburtsdatum</b>		
<b>aktuelle Anschrift</b> Straße   PLZ   Ort		
<b>Telefon-Nummer/Mobilfunk</b>		
<b>Email-Adresse</b>		
<b>ausgeübter Beruf</b>		
<b>mtl. Nettoeinkommen</b>		
<b>derzeitiger Arbeitgeber</b> Name   Anschrift   Telefon   seit wann beschäftigt?		
<b>Umzugsgrund</b>		

**Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen**      [ ] nein      [ ] ja

<b>Name, Anschrift</b>	<b>Geburtsdatum</b>	<b>Verwandtschaftsverhältnis</b>



	<b>Mietinteressent/in</b>		<b>Mitmieter</b>	
<b>Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?</b>	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben?</b> (Falls ja, wann?)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Wurde in den letzten 5 Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet?</b> (Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben?</b> (Falls ja, wann?)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet?</b> (Falls ja, wann?)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kaution?</b> (Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt?</b> (Falls ja, Zweck angeben)	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Beabsichtigen Sie weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?</b>	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja
<b>Welche Haustiere sind in der Hausgemeinschaft vorhanden, bzw. beabsichtigen Sie in Zukunft Haustiere anzuschaffen? Wenn ja welche?</b>	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja	[ <input type="checkbox"/> ] nein	[ <input type="checkbox"/> ] ja

**I.** Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

**II.** Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

**III.** Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufaverbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

**IV.** Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/in

Mitmieter/in

Unterschrift

Unterschrift