

# Exposé

## Wohnung in Hildesheim

**Wohnen an der Sedanallee: Kernsanierte Wohnungen in einer der begehrtesten Lagen Hildesheims!**



Objekt-Nr. OM-438730

### Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
DBS Home GmbH

Sedanstr. 43  
31134 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2027
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS: In diesem Objekt sind alle Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss reserviert. Es kann im Dachgeschoss noch eine 60qm, 85qm oder 150qm große Einheit erworben werden.

Exklusives Wohnen in Bestlage von Hildesheim – kernsanierte Altbauvilla an der Sedanallee

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Hildesheims – direkt an der Sedanallee. Im Rahmen einer aufwändigen Kernsanierung entsteht hier ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit den technischen Vorzügen und dem Wohnkomfort eines Neubaus vereint.

Geplant ist die Schaffung von 3 bis 5 exklusiven Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 57 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 82 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup>. Jede Einheit wird mit viel Sorgfalt und Blick für Qualität entwickelt und erhält ihren eigenen, besonderen Charakter. Das Projekt richtet sich an Menschen, die die Atmosphäre und die architektonischen Besonderheiten eines Altbaus schätzen, gleichzeitig jedoch auf zeitgemäßen Komfort, moderne Ausstattung und einen technischen Standard auf Neubau-Niveau nicht verzichten möchten.

Außergewöhnlich hohe Decken, großzügige Fensterflächen und der besondere Altbaucharme verleihen den Wohnungen eine repräsentative und stilvolle Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sorgt die umfassende Kernsanierung dafür, dass sämtliche technischen und wohnrelevanten Komponenten auf einen modernen, zukunftsorientierten Stand gebracht werden. So entsteht ein Zuhause, das den Charakter vergangener Architektur mit den Ansprüchen modernen Wohnens auf ideale Weise verbindet.

Ein weiterer besonderer Vorteil liegt in der aktuellen Projektphase: Da die Kernsanierung noch nicht begonnen hat, können individuelle Wünsche und persönliche Anpassungen berücksichtigt werden. Käufer haben somit die seltene Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen einzubringen und sich ein Zuhause nach persönlichen Ansprüchen in einer der besten Lagen Hildesheims zu schaffen.

Der Baubeginn ist für April 2026 geplant, die Fertigstellung für das 1. Quartal 2027 vorgesehen.

## Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wird das Gebäude technisch auf einen hochwertigen nahezu Neubaustandard gebracht. Ziel ist es, den besonderen Altbaucharme zu erhalten und gleichzeitig modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau zu schaffen.

Sanierungs- und Ausstattungsmerkmale:

- neue Heizungsanlage mit Umstellung auf Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- vollständige Erneuerung des Trink- und Abwassersystems
- komplette Elektroinstallation inkl. Klingelanlage
- neue Wohnraumlüftung
- vollständig neu hergestellte Bäder inkl. Fliesenarbeiten
- neuer Dachaufbau inkl. Dachfenster
- Dämmung der Geschossdecken zum Keller und Spitzboden
- Austausch aller Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Verglasung
- elektrischer Sonnenschutz
- neue Wärmedämmfassade (WDVS)

- hochwertige Parkettböden
- umfassende Malerarbeiten
- neue Außen- und Innentüren
- Anbau neuer Balkone
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit bis zu zwei Balkonen
- Erdgeschoss mit eigenem Garten
- Neugestaltung des Hinterhofs inkl. Garagen und Carport

Optional realisierbare Ausstattungsmerkmale:

- Klimaanlage
- Fischgrätparkett
- Großformatfliesen
- PV-Anlage inkl. Speicher
- Wallboxen
- Smart-Home-Lösungen
- elektrische Markise
- Einbauküche
- weiteres auf Anfrage

Außenanlagen im Überblick:

- Einzel- oder Doppelgarage pro Wohneinheit möglich
- Gartenflächen von bis zu ca. 200 m<sup>2</sup> möglich
- neu errichtete Balkone für Ober- und Dachgeschoss
- große Terrasse mit Gartenzugang im Erdgeschoss
- überdachte Fahrradabstellplätze

Besonderheit:

Da sich das Projekt aktuell noch in der Planungs- bzw. frühen Umsetzungsphase befindet, können individuelle Ausstattungswünsche in vielen Bereichen noch berücksichtigt werden

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

**Sonstiges**

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Die in dieser Anzeige verwendeten Abbildungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Bauausführung kann abweichen und ist rechtlich nicht bindend.

Alle in dieser Anzeige genannten Ausstattungsmerkmale sind vorbehaltlich Genehmigung, können abweichen und sind rechtlich nicht bindend.

**Lage**

Mikrolage:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage an der Hildesheimer Sedanallee und verbindet ruhiges, hochwertiges Wohnen mit einer hervorragenden Nähe zur Innenstadt und zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gewachsene Struktur, kurze Wege und eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus.

Zahlreiche Angebote des täglichen Lebens sind bequem erreichbar: Gastronomie und der öffentliche Nahverkehr befinden sich nur ca. 220 m entfernt, Ärzte und Apotheken sind nach rund 230 m erreichbar. Supermärkte liegen in etwa 350 m Entfernung, der Ostbahnhof ist nur ca. 350 m entfernt. Auch Freizeit- und Kulturangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ein Park liegt rund 500 m entfernt, ebenso die Hochschule. Kino und Theater sind nach ca. 700 m erreichbar, die Innenstadt nach rund 800 m und der Marktplatz nach etwa 950 m. Der Hauptbahnhof ist ca. 1,6 km entfernt, die Universität rund 2,2 km.

Die Lage bietet damit eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, kulturellem Angebot, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität.

Makrolage:

Hildesheim liegt im Herzen Niedersachsens und überzeugt als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung. Über die A7 sowie die Bundesstraßen B1 und B6 bestehen sehr gute regionale und überregionale Verbindungen. Der Bahnhof ermöglicht zudem regelmäßige Anbindungen an wichtige Städte wie Hannover, Braunschweig und Göttingen.

Die Stadt hat sich als bedeutender Standort für zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen etabliert. Gleichzeitig prägen die Hochschule und die Universität Hildesheim das Stadtbild und unterstreichen die Bedeutung des Standorts als Bildungs- und Wissenschaftszentrum.

Darüber hinaus zeichnet sich Hildesheim durch eine hohe Lebensqualität aus. Historische Sehenswürdigkeiten, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie zahlreiche Grünflächen machen die Stadt zu einem lebenswerten Umfeld für unterschiedlichste Zielgruppen. Insgesamt präsentiert sich Hildesheim als zukunftsstarker Wohn- und Arbeitsstandort mit nachhaltiger Perspektive.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Hofseite



Hausansicht Hofseite

# Exposé - Galerie



Hof



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Grundrisse



3-Zimmer-Wohnung