

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Itzum

### Hildesheim - Itzum



Objekt-Nr. **OM-451486**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.350 € + NK**

31141 Itzum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten & Entspannen perfekt vereint

Diese stilvolle, kernsanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl – ruhig gelegen und dennoch optimal angebunden.

Mit Terrasse, Balkon und einem außergewöhnlich großen Garten (1.004 m<sup>2</sup>) eröffnet sich Ihnen ein Zuhause, das sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt ist.

Perfekt für Home-Office

Zwei bis drei Räume flexibel als Arbeitszimmer nutzbar

Ruhige Lage für konzentriertes Arbeiten

Helle Räume mit angenehmem Tageslicht

Balkon & Garten als idealer Ausgleich im Arbeitsalltag

Arbeiten von Zuhause wird hier zum echten Mehrwert.

Ideal für Rentner & Ruhesuchende

Erdgeschoss – bequemes, barrierearmes Wohnen

Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort

Ruhige, grüne Umgebung

Eigener Garten für Erholung, Hobby & Entspannung

Perfekt, um den Alltag entspannt und naturnah zu genießen.

♥ Attraktiv für junge Paare

Großzügiger Wohn- & Essbereich mit Zugang zum Balkon

Viel Platz für gemeinsame Zukunft (Home-Office, Gäste, Familie)

Moderne Ausstattung & zeitloses Design

Privater Garten – ideal für Freizeit, Freunde & gemeinsame Momente

## Ausstattung

♥ Attraktiv für junge Paare

Großzügiger Wohn- & Essbereich mit Zugang zum Balkon

Viel Platz für gemeinsame Zukunft (Home-Office, Gäste, Familie)

Moderne Ausstattung & zeitloses Design

Privater Garten – ideal für Freizeit, Freunde & gemeinsame Momente

Ein Zuhause mit Perspektive.

✦\* Ausstattung & Highlights

Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 helle, gut geschnittene Zimmer

Balkon mit Blick ins Grüne

Terrasse & 1.004 m<sup>2</sup> Garten mit Teich und Gewächshaus

Hochwertige Ausstattung:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Moderne LED-Beleuchtung

Zeitlose weiße Türen

Modernes Badezimmer mit Dusche

Eigener Stellplatz

Keller-/Abstellraum

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Barrierefrei

## Lage

Lage – ruhig & dennoch zentral

Die Wohnung befindet sich in Hildesheim-Itzum, einer der gefragtesten Wohnlagen.

Sie profitieren von einer idealen Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Apotheken

Schulen & Kindergärten

Gute Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Hildesheim sowie die Städte Hannover und Braunschweig sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Vorne



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie

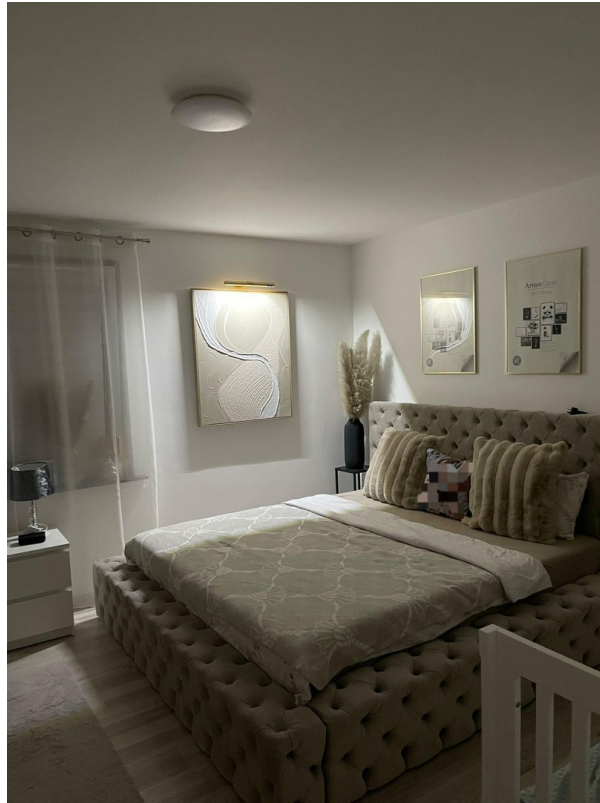


Badezimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eltern Zimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Teich



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ansicht Hinten

# Exposé - Galerie



Ansicht Vorne



Ansicht Hinten

# Exposé - Galerie



Ansicht Hinten



Ansicht Hinten

# Exposé - Galerie



Ansicht Seite



Ansicht Seite

# Exposé - Galerie

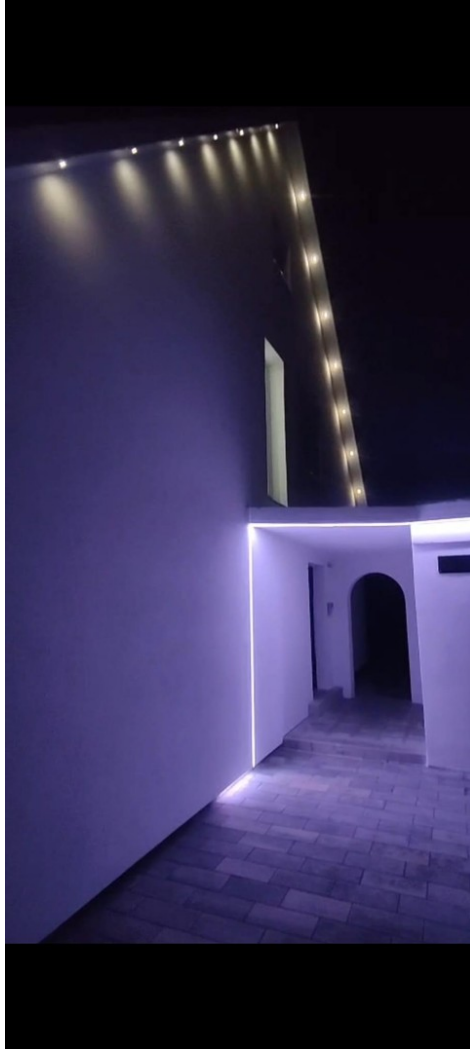


Ansicht Vorne

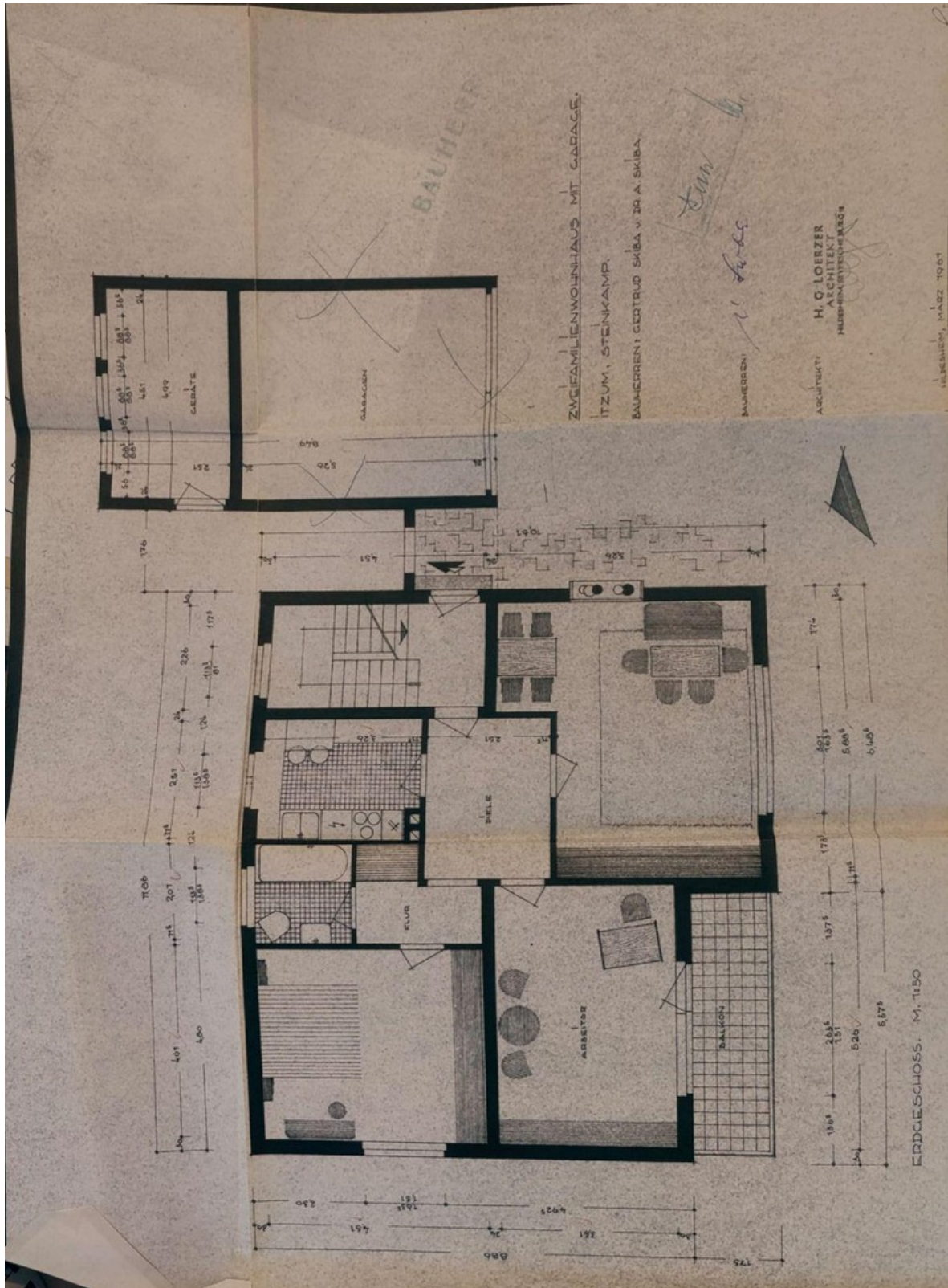


Ansicht Vorne

# Exposé - Galerie



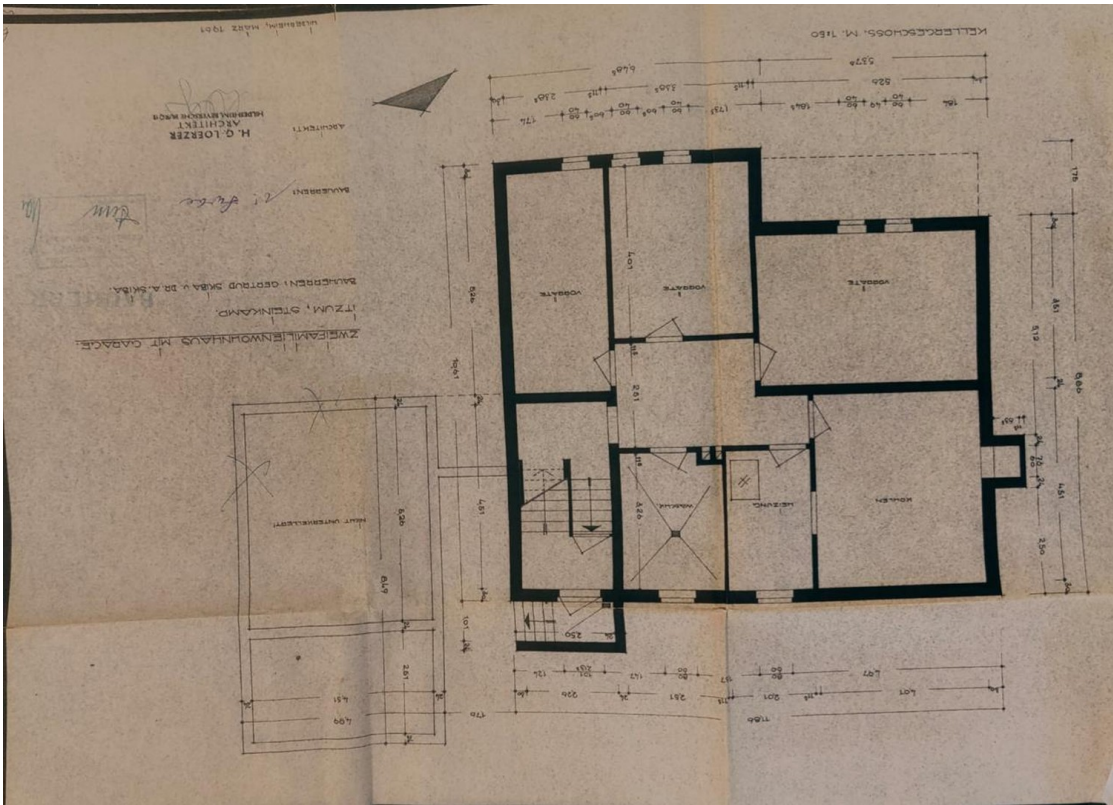
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Keller