

Hildesheim

# Herrschaftliches Wohnen am Königsteich

**Objektnummer: 25261199**

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 743.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25261199</b>
Wohnfläche	<b>ca. 286 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>10</b>
Schlafzimmer	<b>8</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Baujahr	<b>1913</b>

Kaufpreis	<b>743.000 EUR</b>
Haus	<b>Einfamilienhaus</b>
Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisierung / Sanierung	<b>2023</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Ausstattung	<b>Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

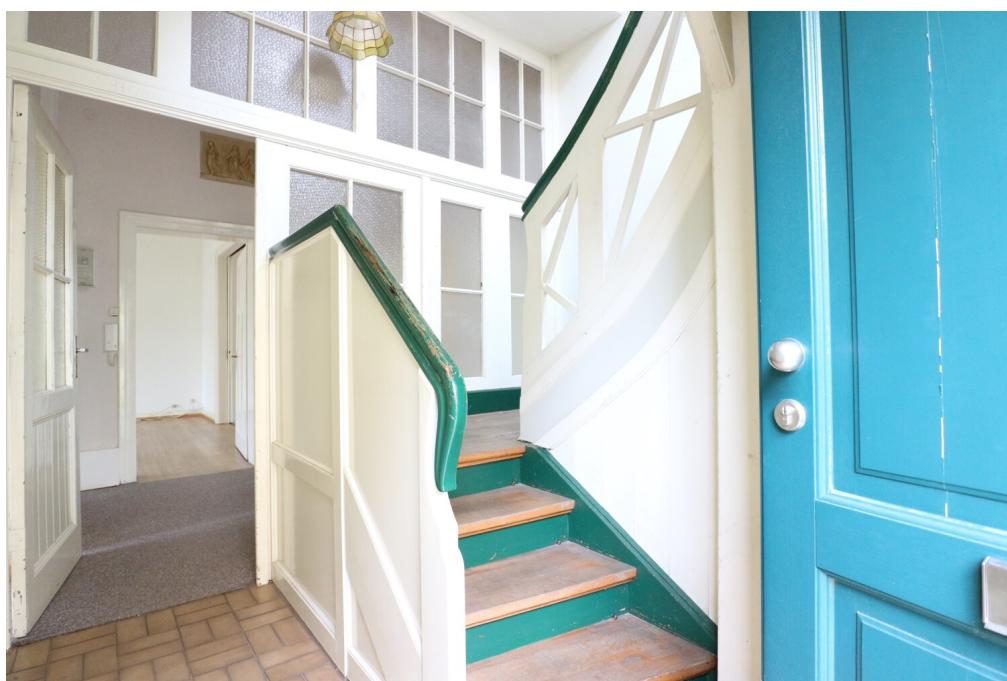
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



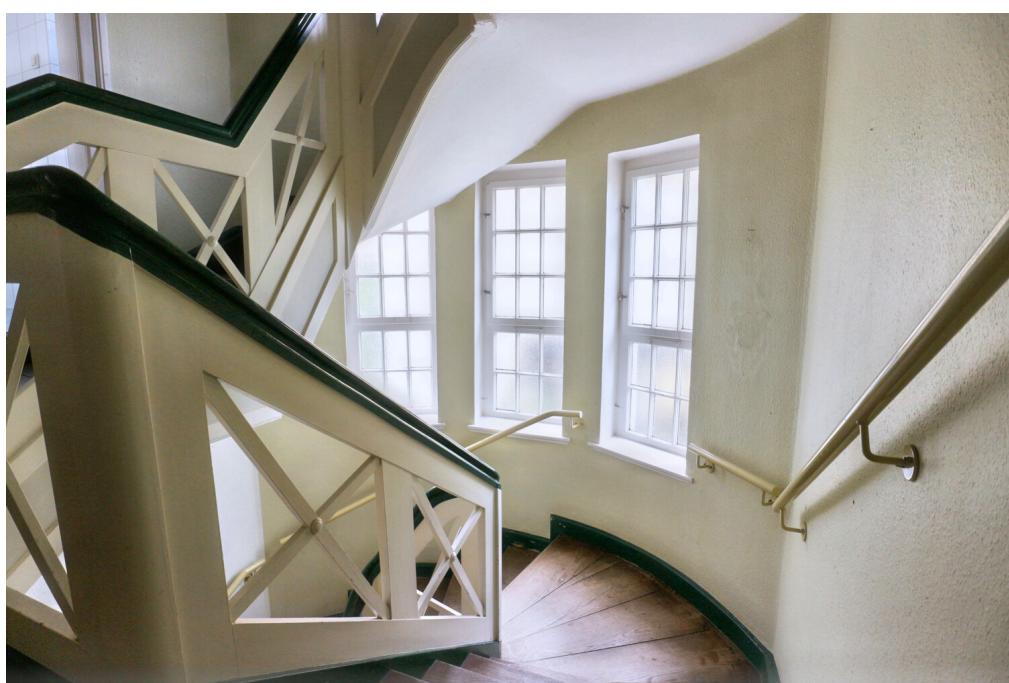
Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



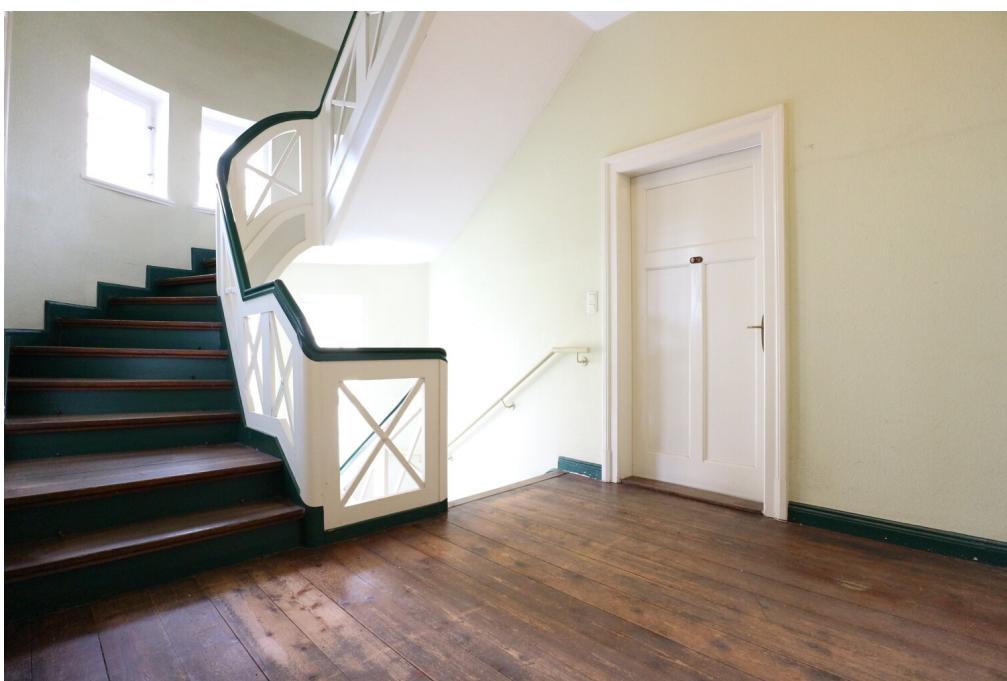
Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

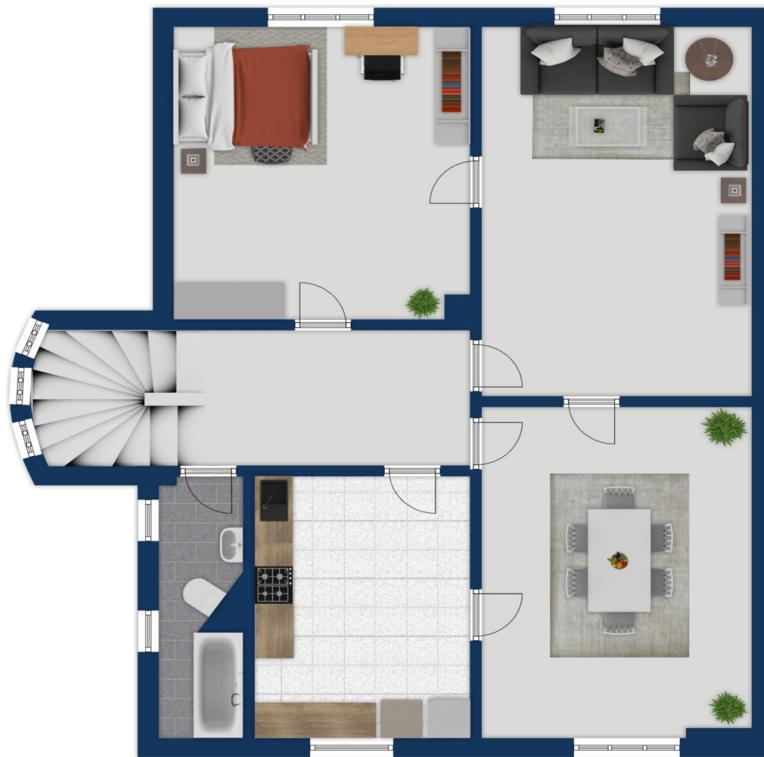
## Die Immobilie

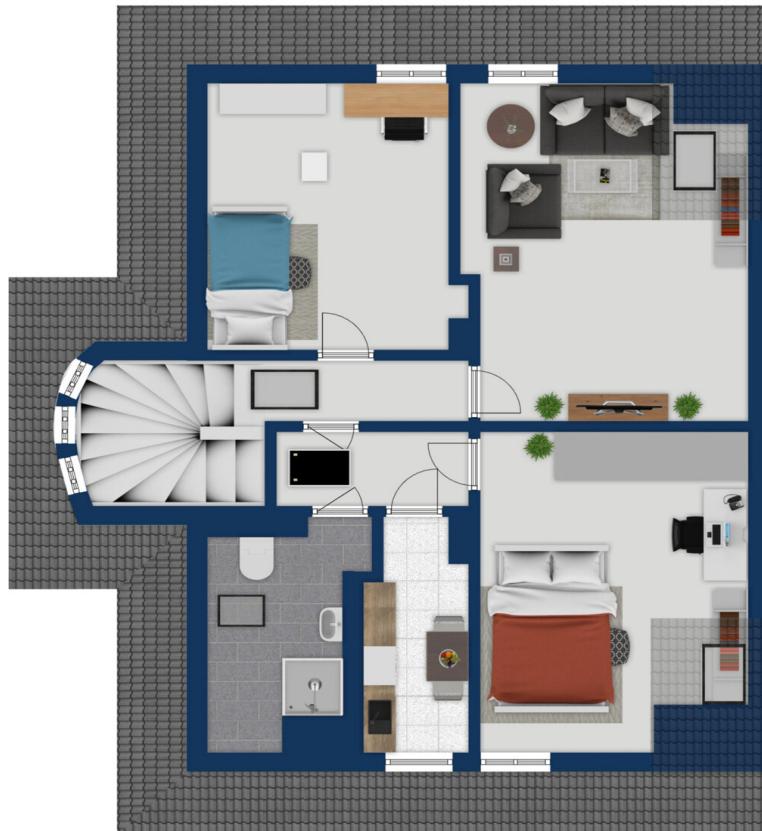


Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim**

## Ein erster Eindruck

Eine Stadtvilla im Dornrösenschlaf...

In bester Lage Hildesheims präsentiert sich dieses, aus dem Jahr 1913 stammende Gebäude, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 286m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss beeindruckt der großzügige Wohnbereich mit Rundbogenfenstern zur Straßenseite sowie edlen Stuckdecken, vereint mit einer opulenten Deckenhöhe von ca. 3,30m.

Eine stilvolle Schiebetür verbindet den Wohnbereich mit dem zum Garten gelegenen, großen Esszimmer. Über den angrenzenden Wintergarten betreten Sie den gepflegten Garten in Süd/Ost-Ausrichtung. Die Küche überzeugt durch ihren praktischen Schnitt und eine direkt angeschlossene Speisekammer.

Nebenan befindet sich ein Tageslichtbad mit begehbarer Dusche.

Ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer (ca. 20m<sup>2</sup>) rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über das eindrucksvolle Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine Deckenhöhe von ca. 3,20 m, was den vier großzügigen Schlafzimmern ein offenes Raumgefühl verleiht.

Das kleine Schlafzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>) diente damals als Küche, die Anschlüsse sind noch vorhanden. Nebenan befindet sich ein Tageslichtbad mit Duschwanne.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei nach Westen ausgelegte Schlafzimmer mit charmanter Gaube.

Zur Gartenseite besteht eine nachträglich ausgebauten Einheit mit einem Wohn- und Schlafbereich, einer separaten Küche mit Einbaugeräten und einem Tageslichtbad mit Dusche.

Über eine Bodeneinschuptreppe ist der gedämmte Spitzboden erreichbar. Die Dacheindeckung wurde ca. im Jahr 2005 erneuert.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet Ihnen neben der neuen Gas-Brennwertheizung (2023) diverse Nutz- und Lagermöglichkeiten.

Erwecken Sie diese imposante Stadtvilla aus dem Dornrösenschlaf und hauchen ihr neues Leben ein - diese Immobilie wartet darauf, mit neuen Ideen und Leben gefüllt zu werden.



VON POLL  
REAL ESTATE

Gern senden wir Ihnen den Link zur virtuellen 360°-Besichtigung zu.

**Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

E-Mail: [hildesheim@von-poll.com](mailto:hildesheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)