

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	25261199
Wohnfläche	ca. 286 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1913

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

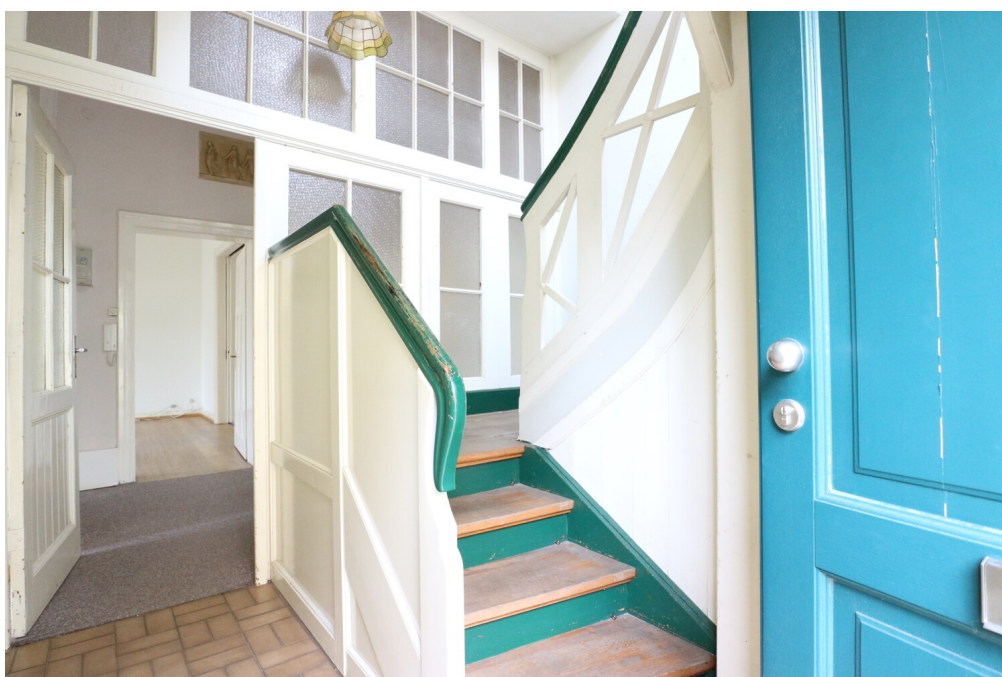
Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	176.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Hildesheim**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

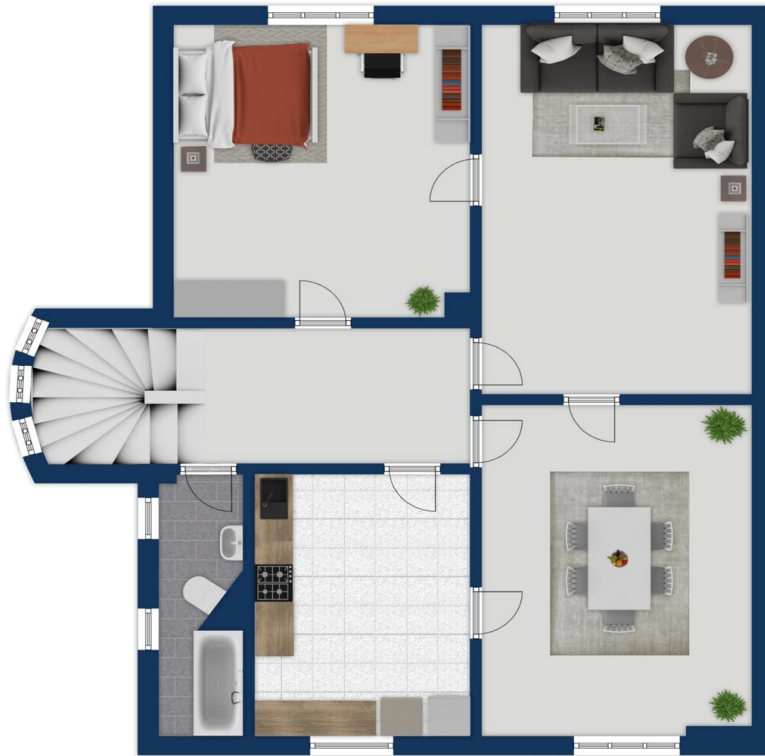
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. 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 Dornröschenschlaf...

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 begehrter 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 ausgebaute Einheit mit einem Wohn- und Schlafbereich, einer separaten Küche mit Einbaugeräten und einem Tageslichtbad mit Dusche.

Über eine Bodeneinschupptreppe 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 Dornröschenschlaf und hauchen ihr neues Leben ein - diese Immobilie wartet darauf, mit neuen Ideen und Leben gefüllt zu werden.

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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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)