

Elze

# Individuelles Wohnen mit bester Energieeffizienz

Objektnummer: 25261202

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 823 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

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

Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25261202                  | Kaufpreis   | 398.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 172,7 m <sup>2</sup>  | Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4                         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1996                      | Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |             |                                                                           |

Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2035 | Endenergiebedarf            | 41.00 kWh/m²a |
| Befeuерung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | A             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



# 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: 25261202 - 31008 Elze

## 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: 25261202 - 31008 Elze

## Ein erster Eindruck

Kein Haus "von der Stange"

Das im Jahr 1996 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 823m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Sackgassenlage und bietet Ihnen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 173m<sup>2</sup> individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige technische Ausstattung sowie einen individuellen Grundriss, der modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieeffizienz verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich:

Der großzügige, kombinierte Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert durch seine offene Architektur mit imposantem Giebel sowie dem Zugang zu zwei sonnenverwöhnten Terrassen.

Das Erdgeschoss beherbergt neben dem Wohnbereich insgesamt drei Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einem Bad en Suite mit bodentiefer Dusche.

Gegenüberliegend, durch einen kleinen Flur getrennt, liegen zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 und 13 m<sup>2</sup>. Das zusätzliche Tageslichtbad mit Wanne rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die helle Küche grenzt an einen praktischen Abstellraum, sowie den Hauswirtschaftsraum an, der ebenfalls über eine Nebeneingangstür zugänglich ist. Die Galerie im Dachgeschoss erschließt - dank der offenen Holzterasse - weiteren flexiblen Raum – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Lesebereich nutzbar. Von hier aus ist ein weiteres Zimmer sowie der nicht ausgebaut Teil des Dachbodens begehbar.

Energetisch ist die Immobilie top aufgestellt: Die im Jahr 2013 installierte Abluftwärmepumpe sorgt für effizientes Heizen. Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt ein angenehmes Wohnklima. Zur weiteren Ausstattung zählt eine Solarthermie-Anlage mit 350l Warmwasserspeicher sowie eine Photovoltaikanlage mit 4,56 kWp, deren nicht selbst genutzte Energie mit 12,20 ct/kWh vergütet wird.

Zusätzlich steht eine Regenwasser-Nutzungsanlage für die WC-Spülung, die Waschmaschine und die Gartenbewässerung zur Verfügung – ein durchdachtes, umweltfreundliches Konzept.

Das Haus ist sofort bezugsfrei, das Inventar kann nach Absprache übernommen werden.

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

Objektnummer: 25261202 - 31008 Elze

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25261202 - 31008 Elze

## 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)