

Hildesheim

# Charmantes Stadthaus in der Oststadt

Objektnummer: 26261205

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 193 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim**

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

Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26261205	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	11		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1892	Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	224.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1892

Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim**

## Ein erster Eindruck

Erwecken Sie diesen Rohdiamanten in der Oststadt zum Leben

Sie suchen ein Stadthaus in zentraler, dennoch ruhiger Lage?

Sie haben keine Lust auf Rasen mähen, sondern genießen die Sonne lieber vom Balkon aus?

Sie benötigen viel Platz für sich und Ihre Familie, zum Arbeiten im Home-Office und / oder möchten eine kleine Einheit separat vermieten?

Sofern Sie alle drei Fragen mit "Ja" beantworten können, ist das die passende Immobilie für Sie...

Das ca. im Jahr 1892 errichtete Wohnhaus mit seiner herrschaftlichen Fassade bietet Ihnen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 241m<sup>2</sup> umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ehemals als Gebäude mit drei Einheiten erbaut, sind seit dem Jahr 1976 die Bereiche im 1. und 2. Obergeschoss miteinander verbunden und bilden nun eine Einheit, die sich über ca. 166 m<sup>2</sup> erstreckt.

Hier befinden sich der große Wohnbereich (ca. 42m<sup>2</sup>) mit Kamin, die Küche mit Balkonzugang, ein Tageslichtbad sowie ein Esszimmer.

Von hier aus gelangen Sie über eine Wendeltreppe in das 2. Obergeschoss. Dieses beherbergt drei Schlaf-/ bzw. Arbeitszimmer mit ca. 11, 17 und 20m<sup>2</sup>, wobei eines davon über ein praktisches Ankleidezimmer verfügt.

Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein großes Tageslichtbad und ein Zimmer mit Balkonzugang (ehemals Küche, Anschlüsse vorhanden).

Das nach Süden ausgerichtete Gebäude garantiert Ihnen einen Platz an der Sonne.

Im Hochparterre liegt eine Dreizimmerwohnung mit ca. 75m<sup>2</sup>, ebenfalls mit Balkon.

Ob Mehrgenerationennutzung oder externe Vermietung - Sie haben die Wahl.

Das Haus ist komplett unterkellert, es bestehen zahlreiche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Der über das Treppenhaus begehbare Dachboden steht ebenfalls zur Lagerung zur Verfügung.

Das Grundstück ist mit einer Größe von ca. 193m<sup>2</sup> überschaubar, es gibt einen Zugang zum Hinterhof.

Das Gebäude ist leerstehend und kann zeitnah bezogen werden.

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

**Objektnummer: 26261205 - 31135 Hildesheim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26261205 - 31135 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)