

Hildesheim

## Itzum: Einziehen &amp; Wohlfühlen

Objektnummer: 25261198

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25261198	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.03.2026		
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2007	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007



Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenidylle

Dieses modern ausgestattete Einfamilienhaus im traditionellen Klinker-Stil wurde 2007 in Massivbauweise auf einem ca. 618m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Die ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein durchdachtes Raumkonzept und bieten genügend Platz für Paare oder kleine Familien.

Das Grundstück in sonniger Süd-West-Ausrichtung überzeugt mit einem idyllischem Garten, einem naturgetreu gestalteten kleinen Bachlauf und einem separaten Sonnendeck - hier kommen nicht nur Sonnenanbeter auf Ihre Kosten.

Die helle, einladende Diele mit Garderobe führt Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit ca. 34 m<sup>2</sup> viel Raum für verschiedene Wohnideen bietet.

Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen den direkten Zugang zu gleich zwei Terrassen in Süd- und Westausrichtung.

Ein weiteres Highlight ist der Kachelofen, der jetzt gerade im Herbst für wohlige Wärme sorgt und das Wohnambiente bereichert.

Die offen gestaltete Küche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie der praktische Hauswirtschaftsraum, der Ihnen direkten Zugang zur Doppelgarage ermöglicht.

Im Dachgeschoss liegen die beiden hellen Schlafzimmer zu je ca. 13 und 18m<sup>2</sup>.

Ein Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche bietet ausreichend Platz für die tägliche Entspannung. Ein nützlicher, kleiner Abstellraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Immobilie ist zur Zeit noch bewohnt und zum März 2026 bezugsfrei.

Gern senden wir Ihnen den Link für die 360°-Besichtigung zu.

Objektnummer: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25261198 - 31141 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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