

Hildesheim

Itzum: Move in & feel at home

Property ID: 25261198

360°-Rundgang

www.von-poll.comPURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 618 m²

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

At a glance

Property ID	25261198
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Hipped roof
Available from	01.03.2026
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2007
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property



Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

The property

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

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

A first impression

Light-filled living with a garden idyll. This modern, well-appointed detached house in traditional brick style was built in 2007 using solid construction methods on a plot of approximately 618 m². The approximately 115 m² of living space is distributed across a well-designed floor plan and offers ample room for couples or small families. The sunny southwest-facing property boasts an idyllic garden, a naturally landscaped stream, and a separate sun deck – perfect for sun worshippers and everyone in between. The bright, inviting entrance hall with a cloakroom leads directly into the spacious living and dining area, which, at approximately 34 m², offers plenty of room for various living arrangements. Large windows create a light-filled atmosphere and provide direct access to two terraces facing south and west. Another highlight is the tiled stove, which provides cozy warmth, especially in autumn, and enhances the living environment. The open-plan kitchen is equipped with built-in cabinetry. Furthermore, the ground floor features a guest WC and a practical utility room with direct access to the double garage. Upstairs, you'll find two bright bedrooms, measuring approximately 13 and 18 square meters respectively. A bathroom with natural light, a corner bathtub, and a shower offers ample space for daily relaxation. A useful small storage room is also located on this level. The property is currently occupied and will be available from March 2026. We would be happy to send you the link for the 360° virtual tour.

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

Details of amenities

ALLGEMEIN:

- Eigentumsgrundstück, ca. 618m² in Süd-West Ausrichtung
- massiv gebautes Einfamilienhaus (Klinker), Bj. 2007 mit Friesengiebel
- idyllisch angelegter Garten mit Bachlauf und Sonnendeck
- praktisches Gartenhaus für Gartengeräte
- Doppelgarage mit Sektionaltor, davor Stellplatz

ERDGESCHOSS:

- helle Diele mit Garderobe
- Gäste-WC
- Wohn-/Essbereich (ca. 34m²) mit Kachelofen (6 kW)
- Zugang zu Terrasse und Garten in Süd- und Westausrichtung
- offene Küche mit Einbaumöbeln
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Garagenzugang
- elektrische Rollläden

DACHGESCHOSS:

- zwei Schlafzimmer zu je ca. 13 und 18m² (das gr. Schlafzimmer kann durch eine Leichtbauwand getrennt werden, um ein weiteres Zimmer zu schaffen)
- Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche
- kleiner Abstellraum über eines der Schlafzimmer begehbar
- Zugang zum Spitzboden über Bodeneinschubtreppe
- elektrische Rollläden

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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.

Property ID: 25261198 - 31141 Hildesheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maren Nilson

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

E-Mail: hildesheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com