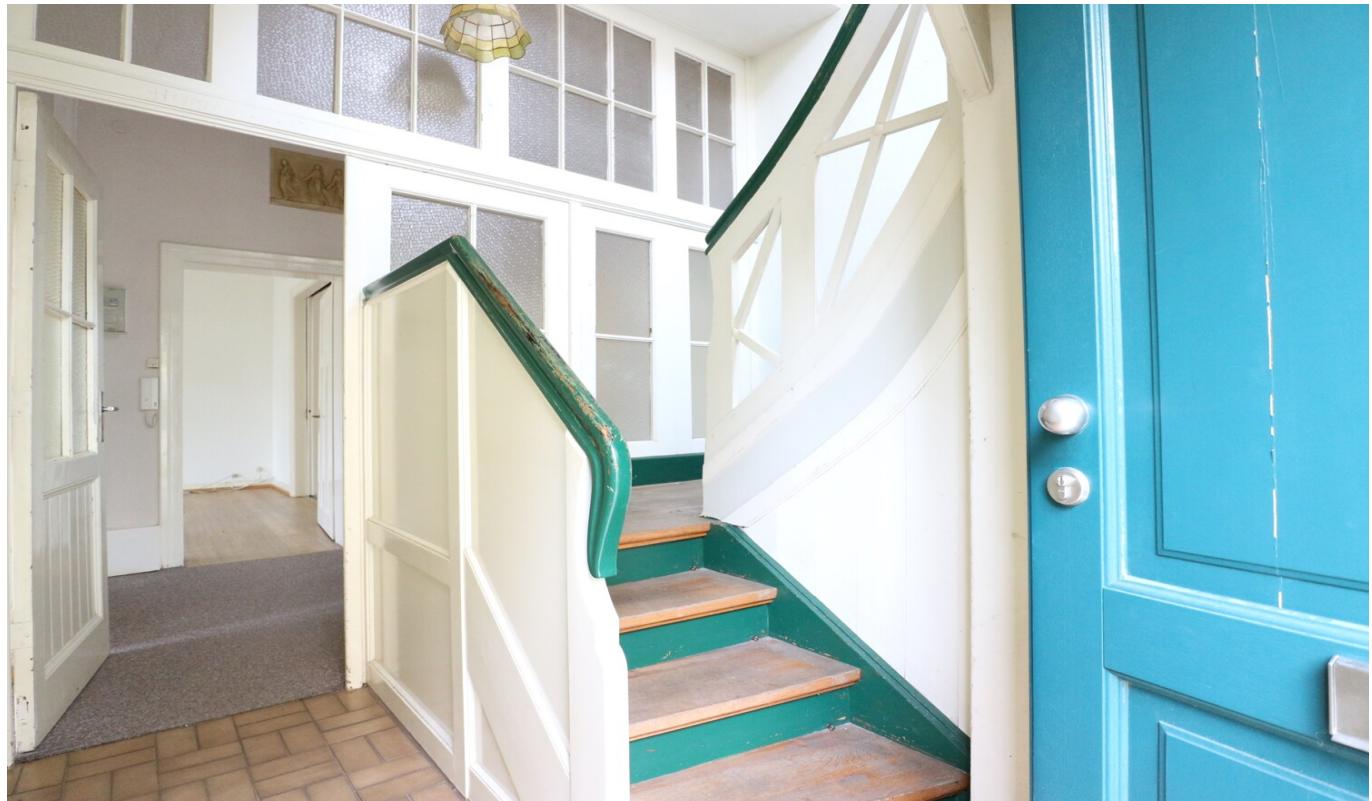


Hildesheim

## Stately living by the Königsteich

*Property ID: 25261199*



PURCHASE PRICE: 586.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 286 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 596 m<sup>2</sup>

Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## At a glance

Property ID	25261199	Purchase Price	586.000 EUR
Living Space	ca. 286 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1913	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1913

Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



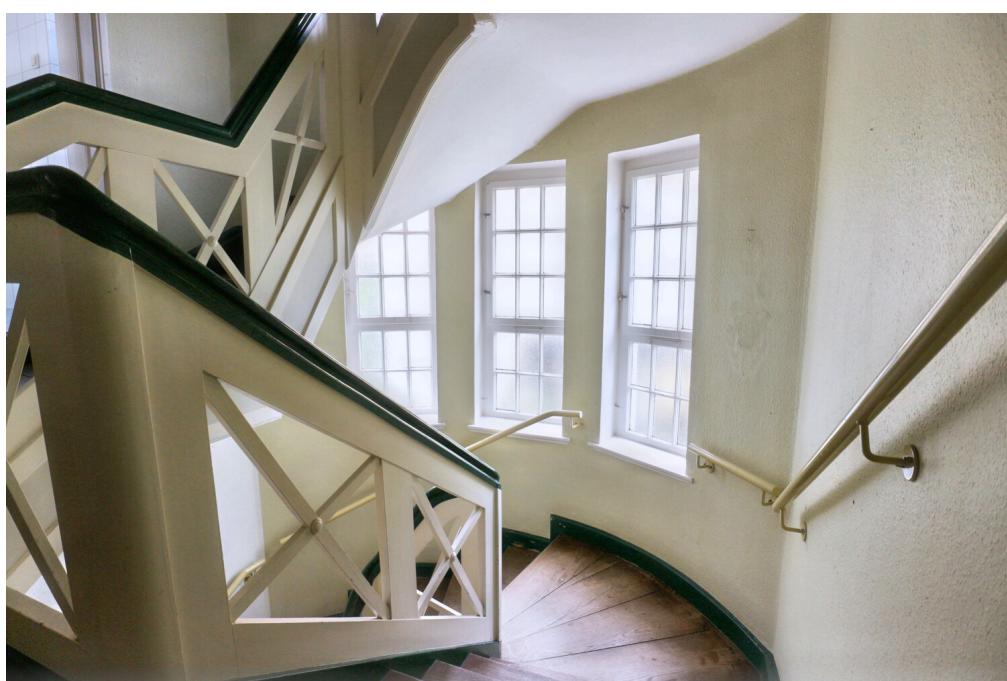
Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## The property



Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim

## A first impression

A charming town villa in a state of suspended animation... This building, dating from 1913, boasts a total living area of approximately 286 m<sup>2</sup> in a prime location in Hildesheim. On the ground floor, the spacious living area impresses with arched windows facing the street and elegant stucco ceilings, combined with a generous ceiling height of approximately 3.30 m. A stylish sliding door connects the living area to the large dining room, which opens onto the garden. The adjoining conservatory provides access to the well-maintained south/east-facing garden. The kitchen impresses with its practical layout and a directly connected pantry. Next door is a bathroom with a walk-in shower and natural light. A bedroom/study (approx. 20 m<sup>2</sup>) completes the ground floor layout. The impressive staircase leads to the upper floor, where ceiling heights of approximately 3.20 m create an open and airy feel in the four spacious bedrooms. The small bedroom (approx. 15 sq m) was formerly used as a kitchen; the plumbing connections are still in place. Adjacent to it is a bathroom with a shower and bathtub. The attic features two west-facing bedrooms with charming dormer windows. On the garden side, there is a newly constructed unit with a combined living and sleeping area, a separate kitchen with built-in appliances, and a bathroom with a shower and natural light. The insulated attic is accessible via a pull-down ladder. The roof was replaced around 2005. The building has a full basement, which, in addition to the new gas condensing boiler (installed in 2023), offers various storage and utility spaces. Awaken this impressive villa from its slumber and breathe new life into it – this property is waiting to be filled with new ideas and life. We would be happy to send you the link to the virtual 360° tour.

**Property ID: 25261199 - 31139 Hildesheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25261199 - 31139 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](mailto:hildesheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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