

Nordstemmen

# Wohnen auf einer Ebene - direkt in Nordstemmen

Property ID: 26261211

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 318.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 540 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen**

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

**Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26261211</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>318.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Half-hipped roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Available from</b>	<b>01.07.2026</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1994</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## The property



Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## The property



Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## The property



Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## The property



Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen

## The property



**Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen**

## **A first impression**

**Willkommen in Nordstemmen**

**Ihr neues Zuhause befindet sich in gefragter Lage im östlichen Teil Nordstemmen's. Der im Jahr 1994 in Massivbauweise errichtete Bungalow liegt auf einem ca. 540m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück und bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup> mit insgesamt drei Schlafzimmern.**

**Das Haus betreten Sie über die heller Diele. Neben einem praktischem Gäste-WC stehen Ihnen hier die Küche samt Einbaumöbeln sowie der großzügige Wohn-/ und Essbereich mit Erker zur Verfügung (ca. 38m<sup>2</sup>).**

**Im hinteren Teil des Hauses befinden sich die drei Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad.**

**Ein praktischer Abstellraum, der neben den Hausanschlüssen auch Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, steht ebenfalls zur Verfügung. Über eine Bodeneinschubtreppe gelangen Sie auf den Dachboden.**

**Die beiden nach Westen ausgerichteten Schlafzimmer und die Küche gewähren - neben des Wohnbereichs - einen direkten Gartenzugang.**

**Sonnenanbeter kommen hier voll auf Ihre Kosten.**

**Der im Jahr 2019 errichtete offene Wintergarten ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Im hinteren Bereich des Grundstücks finden Sie Ihre kleine Wohlfühloase mit Whirlpool vor.**

**Ihren PKW parken Sie in bequem in der Garage oder stellen Ihre Fahrzeuge in der großzügigen Einfahrt ab.**

**Ein nützliches Gartenhäuschen rundet das Raumangebot ab.**

**Die Immobilie ist zur Zeit noch bewohnt und zum Juli 2026 bezugsfrei.  
Worauf warten Sie noch?**

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

**Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer verbleibenden Restlaufzeit von 48 Jahren und einem jährlich zu zahlenden Erbbauzins von 1.614,75 € (Klosterkammer Hannover).**

**Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26261211 - 31171 Nordstemmen**

## 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)**