

Hildesheim

# Itzum : Emménagez et sentez-vous comme chez VOUS

CODE DU BIEN: 25261198

360°-Rundgang

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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25261198                      |
| Surface habitable      | ca. 115 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Disponible à partir du | 01.03.2026                    |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 2007                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 529.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 93.90 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                                        |

CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La propriété

# 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

**CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## Une première impression

Une maison lumineuse avec un jardin idyllique. Cette maison individuelle moderne et bien agencée, de style traditionnel en briques, a été construite en 2007 selon des méthodes de construction robustes sur un terrain d'environ 618 m<sup>2</sup>. Ses 115 m<sup>2</sup> habitables, répartis selon un plan bien pensé, offrent un espace généreux pour un couple ou une petite famille. Orientée sud-ouest, la propriété bénéficie d'un jardin idyllique, d'un ruisseau naturel et d'une terrasse ensoleillée – un véritable havre de paix pour les amoureux du soleil. Le hall d'entrée, lumineux et accueillant, avec vestiaire, mène directement au vaste séjour/salle à manger d'environ 34 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. De grandes fenêtres inondent la maison de lumière et donnent accès à deux terrasses exposées sud et ouest. Un poêle en faïence apporte une chaleur agréable, notamment en automne, et contribue au confort de vie. La cuisine ouverte est équipée de placards intégrés. Le rez-de-chaussée comprend également des toilettes invités et une buanderie pratique avec accès direct au garage double. À l'étage, vous trouverez deux chambres lumineuses d'environ 13 et 18 mètres carrés respectivement. Une salle de bains baignée de lumière naturelle, avec baignoire d'angle et douche, offre un espace confortable pour se détendre au quotidien. Un petit débarras pratique se trouve également à ce niveau. Le logement est actuellement occupé et sera disponible à partir de mars 2026. Nous serions ravis de vous envoyer le lien pour la visite virtuelle à 360°.

**CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## Détails des commodités

### ALLGEMEIN:

- Eigentumsgrundstück, ca. 618m<sup>2</sup> 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. 34m<sup>2</sup>) 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 18m<sup>2</sup> (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

**CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

**Tel.:** +49 5121 - 17 49 98 0

**E-Mail:** [hildesheim@von-poll.com](mailto:hildesheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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