

Hildesheim

Itzum : Emménagez et sentez-vous comme chez VOUS

CODE DU BIEN: 25261198

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m²

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	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	93.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat 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 m². Ses 115 m² 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 m², 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. 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

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/(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.

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

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

www.von-poll.com