

Elze

## Logements individuels offrant une efficacité énergétique optimale

**CODE DU BIEN: 25261202**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 823 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25261202	Prix d'achat	398.000 EUR
Surface habitable	ca. 172,7 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1996		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2035	Consommation d'énergie	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété



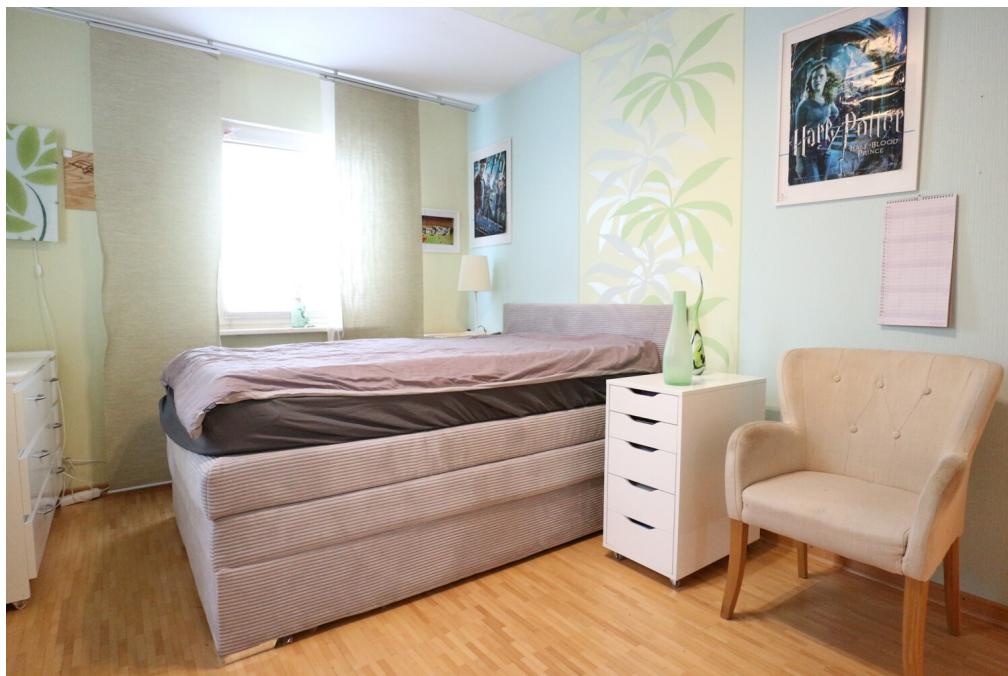
CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété



CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze

## La propriété

VP | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



**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: 25261202 - 31008 Elze

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze**

## Une première impression

Cette maison, hors du commun, a été construite en 1996. Située sur un terrain d'environ 823 m<sup>2</sup> dans une impasse tranquille, elle offre une surface habitable d'environ 173 m<sup>2</sup>, laissant une grande liberté d'expression. Elle bénéficie d'équipements techniques haut de gamme et d'un plan unique alliant confort moderne et efficacité énergétique. Dès l'entrée, le charme opère : le vaste espace de vie combinant salon et salle à manger constitue le cœur de la maison, séduisant par son architecture ouverte, son imposant pignon et son accès à deux terrasses baignées de soleil. Le rez-de-chaussée comprend également trois chambres. La chambre parentale, avec son accès direct à la terrasse et sa salle de bains privative équipée d'une douche à l'italienne, est particulièrement remarquable. En face, séparées par un petit couloir, se trouvent deux autres chambres, d'environ 15 et 13 m<sup>2</sup> respectivement. Une salle de bains supplémentaire avec baignoire et lumière naturelle complète l'agencement du rez-de-chaussée. La cuisine lumineuse jouxte un cellier pratique et la buanderie, également accessible par une entrée latérale. Grâce à l'escalier en bois ouvert, la galerie du dernier étage offre un espace modulable supplémentaire, idéal pour un bureau, une chambre d'amis ou un coin lecture. De là, on accède à une autre pièce et à la partie non aménagée des combles. La propriété bénéficie d'une excellente performance énergétique : la pompe à chaleur air-air extrait, installée en 2013, assure un chauffage efficace. Le système de ventilation décentralisé avec récupération de chaleur contribue à un climat intérieur confortable. Parmi les autres atouts, citons un système solaire thermique avec un ballon d'eau chaude de 350 litres et un système photovoltaïque de 4,56 kWc, dont le surplus d'énergie est racheté à 12,20 ct/kWh. De plus, un système de récupération des eaux de pluie est disponible pour les chasses d'eau, le lave-linge et l'arrosage du jardin : une solution ingénieuse et respectueuse de l'environnement. La maison est disponible immédiatement ; le mobilier peut être emménagé sur demande. Nous serions ravis de vous envoyer le lien vers la visite virtuelle à 360°.

**CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 41.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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

**CODE DU BIEN: 25261202 - 31008 Elze**

## 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)