

Hildesheim

## Itzum: Einziehen &amp; Wohlfühlen

???????? ?????: 25261198

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 529.000 EUR • ??: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??: 3 • ??: 618 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ??? ??????

|                     |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25261198                                                  |
| ???????????         | ca. 115 m²                                                |
| ????? ??????        | ????????????? ?????                                       |
| ????????????? ???   | 01.03.2026                                                |
| ?????????           | 3                                                         |
| ????????????? ???   | 2                                                         |
| ?????????           | 1                                                         |
| ????? ????????????? | 2007                                                      |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ???????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 529.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 2,98 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????        | 2023                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                               |
| ???????                     | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????   |

??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 93.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 31.08.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????? : 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????? : 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

?? ????????



??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

## ??? ?????? ??????????

### Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenidylle

Dieses modern ausgestattete Einfamilienhaus im traditionellen Klinker-Stil wurde 2007 in Massivbauweise auf einem ca. 618m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Die ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein durchdachtes Raumkonzept und bieten genügend Platz für Paare oder kleine Familien.

Das Grundstück in sonniger Süd-West-Ausrichtung überzeugt mit einem idyllischem Garten, einem naturgetreu gestalteten kleinen Bachlauf und einem separaten Sonnendeck - hier kommen nicht nur Sonnenanbeter auf Ihre Kosten.

Die helle, einladende Diele mit Garderobe führt Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit ca. 34 m<sup>2</sup> viel Raum für verschiedene Wohnideen bietet.

Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen den direkten Zugang zu gleich zwei Terrassen in Süd- und Westausrichtung.

Ein weiteres Highlight ist der Kachelofen, der jetzt gerade im Herbst für wohlige Wärme sorgt und das Wohnambiente bereichert.

Die offen gestaltete Küche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie der praktische Hauswirtschaftsraum, der Ihnen direkten Zugang zur Doppelgarage ermöglicht.

Im Dachgeschoss liegen die beiden hellen Schlafzimmer zu je ca. 13 und 18m<sup>2</sup>.

Ein Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche bietet ausreichend Platz für die tägliche Entspannung. Ein nützlicher, kleiner Abstellraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Immobilie ist zur Zeit noch bewohnt und zum März 2026 bezugsfrei.

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

??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25261198 - 31141 Hildesheim

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25261198 - 31141 Hildesheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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