

Hildesheim

??????: ?????????????? ??? ?????? ??? ??????
???

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

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 618 m²

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

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

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

?? ?? ?????

???????? ?????????	25261198
???????????	ca. 115 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	01.03.2026
?????????	3
????????????? ???	2
?????????	1
????? ?????????????	2007
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	498.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2023
????????? ???????????????	???????
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ????????????	93.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	31.08.2035	???????????? ?????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

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

???????? ?????????? ?? ????????????? ?????? ?????? ? ??????????, ?????? ?????????????
????????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? 2007 ?? ??????????
?????????? ?????????????? ?? ?????????? ????????? 618 ?.? ? ?????? ??????????, ?????????
115 ?.?., ?????????????? ?? ??? ?????????????????????? ??????? ??? ?????????? ??????? ????
??? ?????????? ? ??????? ??????????????. ?? ?????????????? ????????? ?? ??????????????
????????????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????, ??? ?????? ?????????????????? ??????
??? ?????????????? ?????? ?????????????????? - ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???
?????? ?????? ??????????????. ?? ?????????, ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ???????
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????????????, ?? ??????, ?? ?????????
?????????? 34 ?.?., ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????????. ??
????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????
????????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ??????????????????????. ??? ??????
????????????????????????? ?????? ? ?????????????????? ??????, ? ?????? ?????????????? ?????? ??????????,
????????? ?? ?????????????, ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????????. ? ?????????? ??????????
?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??????????, ?? ?????????? ??????????
????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ???
?????? ??????????. ?????? ?????? ??????, ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????????????, ?????????? 13
??? 18 ?????????????????? ?????????? ??????????????. ??? ?????????? ?? ?????????? ???, ??? ??????????
????????????? ??? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ??????????. ??
????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????????. ?? ?????????? ??????
????? ?? ?????? ?????????????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??? 2026. ??
????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? 360°.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Maren Nilson

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

E-Mail: hildesheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com