

Hildesheim

## Itzum: trasloca e sentiti a casa

Codice oggetto: 25261198

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25261198
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	01.03.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007



Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Una prima impressione

Abitare inondati di luce con un giardino idilliaco. Questa moderna casa indipendente, ben arredata e in stile tradizionale in mattoni, è stata costruita nel 2007 con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 618 m<sup>2</sup>. I circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti su una planimetria ben progettata e offrono ampio spazio per coppie o piccole famiglie. La soleggiata proprietà esposta a sud-ovest vanta un giardino idilliaco, un ruscello con vegetazione naturale e una terrazza solarium separata, perfetta per gli amanti del sole e per tutti gli altri. L'ingresso luminoso e accogliente con guardaroba conduce direttamente all'ampia zona giorno e pranzo, che, con i suoi circa 34 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e offrono accesso diretto a due terrazze esposte a sud e a ovest. Un altro punto forte è la stufa in maiolica, che fornisce un calore accogliente, soprattutto in autunno, e valorizza l'ambiente abitativo. La cucina a pianta aperta è dotata di mobili a muro. Inoltre, il piano terra dispone di un bagno per gli ospiti e di un pratico ripostiglio con accesso diretto al garage doppio. Al piano superiore si trovano due luminose camere da letto, rispettivamente di circa 13 e 18 metri quadrati. Un bagno con luce naturale, vasca angolare e doccia offre ampio spazio per il relax quotidiano. A questo livello si trova anche un utile piccolo ripostiglio. L'immobile è attualmente occupato e sarà disponibile da marzo 2026. Saremo lieti di inviarvi il link per il tour virtuale a 360°.

**Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim**

## Dettagli dei servizi

### 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



Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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