

Hildesheim

## Itzum: Einziehen & Wohlfühlen

Número da propriedade: 25261198

360°-Rundgang



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25261198	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.03.2026	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	2007		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.08.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Uma primeira impressão

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 idyllischen 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.

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Outras informações

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 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

Número da propriedade: 25261198 - 31141 Hildesheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

E-Mail: hildesheim@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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