

Hildesheim

## Herrschaftliches Wohnen am Königsteich

*Número da propriedade: 25261199*

360°-Rundgang



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

**PREÇO DE COMPRA: 743.000 EUR • ÁREA: ca. 286 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 596 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

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

Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25261199	Preço de compra	743.000 EUR
Área	ca. 286 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8		
Casas de banho	3	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1913	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

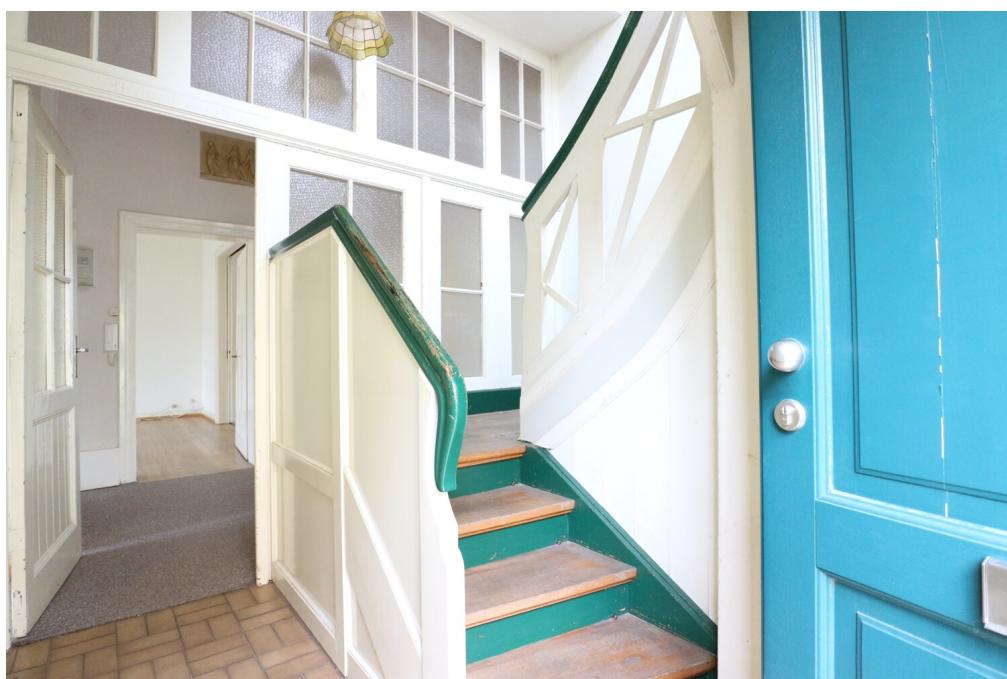
Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.09.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1913

Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

# O imóvel



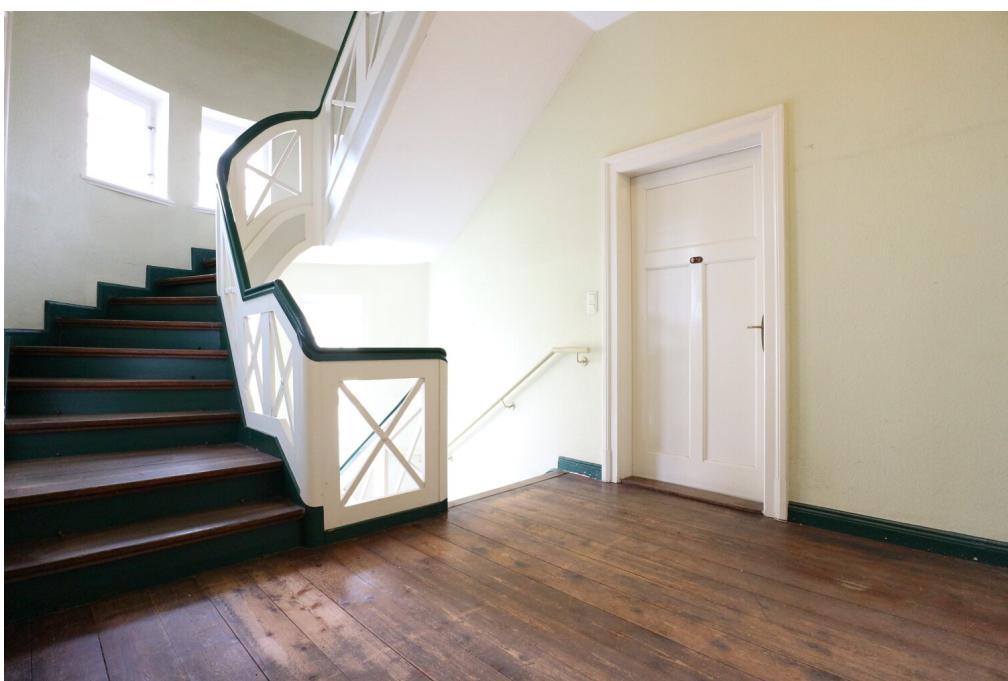
Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Uma primeira impressão

Eine Stadtvilla im Dornröschenschlaf...

In bester Lage Hildesheims präsentiert sich dieses, aus dem Jahr 1913 stammende Gebäude, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 286m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss beeindruckt der großzügige Wohnbereich mit Rundbogenfenstern zur Straßenseite sowie edlen Stuckdecken, vereint mit einer opulenten Deckenhöhe von ca. 3,30m.

Eine stilvolle Schiebetür verbindet den Wohnbereich mit dem zum Garten gelegenen, großen Esszimmer. Über den angrenzenden Wintergarten betreten Sie den gepflegten Garten in Süd/Ost-Ausrichtung. Die Küche überzeugt durch ihren praktischen Schnitt und eine direkt angeschlossene Speisekammer.

Nebenan befindet sich ein Tageslichtbad mit begehbarer Dusche.

Ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer (ca. 20m<sup>2</sup>) rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über das eindrucksvolle Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine Deckenhöhe von ca. 3,20 m, was den vier großzügigen Schlafzimmern ein offenes Raumgefühl verleiht.

Das kleine Schlafzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>) diente damals als Küche, die Anschlüsse sind noch vorhanden. Nebenan befindet sich ein Tageslichtbad mit Duschwanne.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei nach Westen ausgelegte Schlafzimmer mit charmanter Gaube.

Zur Gartenseite besteht eine nachträglich ausgebauten Einheit mit einem Wohn- und Schlafbereich, einer separaten Küche mit Einbaugeräten und einem Tageslichtbad mit Dusche.

Über eine Bodeneinschuptreppe ist der gedämmte Spitzboden erreichbar. Die Dacheindeckung wurde ca. im Jahr 2005 erneuert.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet Ihnen neben der neuen Gas-Brennwertheizung (2023) diverse Nutz- und Lagermöglichkeiten.

Erwecken Sie diese imposante Stadtvilla aus dem Dornröschenschlaf und hauchen ihr neues Leben ein - diese Immobilie wartet darauf, mit neuen Ideen und Leben gefüllt zu werden.



VON POLL  
REAL ESTATE

Gern senden wir Ihnen den Link zur virtuellen 360°-Besichtigung zu.

Número da propriedade: 25261199 - 31139 Hildesheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 176.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número da propriedade: 25261199 - 31139 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](mailto: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)