

Hildesheim

# Sorsum: Zeit für Veränderung

Objektnummer: 25261186

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25261186
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.11.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Die Immobilie

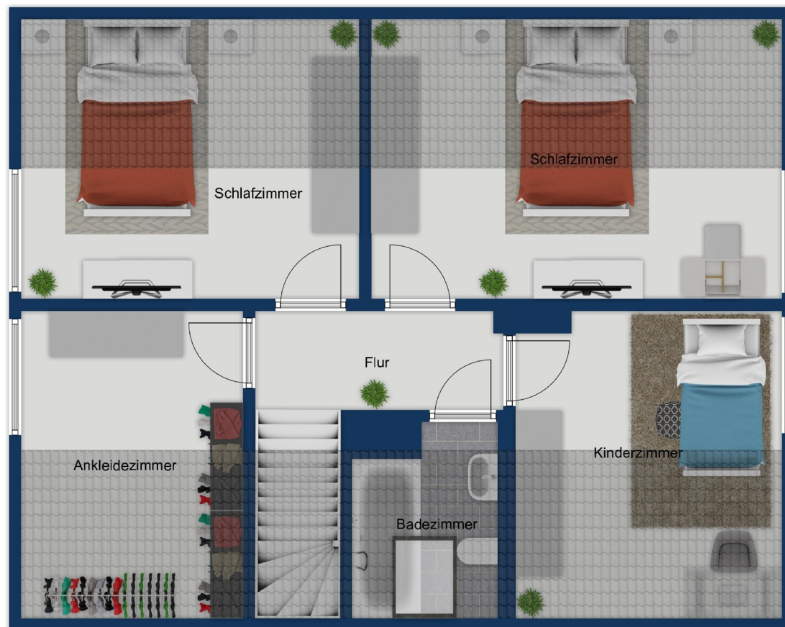




Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Sorsum! Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 833m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und bietet Ihnen auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 110m<sup>2</sup> mit insgesamt fünf Schlafzimmern. Das Haus betreten Sie über die helle Diele. Von hier aus erreichen Sie den großen, offenen Wohn- und Essbereich (ca. 33m<sup>2</sup>) mit Zugang zu Terrasse und Garten. Nebenan liegt die Küche mit einem praktischen Abstellraum für Vorräte. Gegenüber befindet sich eines der insgesamt fünf Schlafzimmer, welches sich auch bestens für die Nutzung als Arbeitszimmer anbietet. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein Gäste-WC. Eine Holzterasse führt Sie ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie vier Schlafzimmer und ein Wannenbad. Über eine Bodeneinschubterasse erhalten Sie Zugang zum Spitzboden. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen zahlreiche Lagermöglichkeiten. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der großen Einfahrt sowie in der Garage. Dahinter befindet sich ein praktischer Abstellraum für Gartengeräte. Die Immobilie ist leerstehend und kann zeitnah bezogen werden. Gern senden wir Ihnen den Link zur virtuellen 360°-Besichtigung zu. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer verbleibenden Restlaufzeit von 21 Jahren und einem jährlich zu zahlenden Erbbauzins von 992,- €.

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Ausstattung und Details

### ALLGEMEIN:

- massiv gebautes Einfamilienhaus, Bj. ca. 1966
- Eckgrundstück, ca. 833m<sup>2</sup> in Süd/West-Ausrichtung
- Erbbaurechtsgrundstück (Klosterkammer Hannover), Erbbauzins 992,- €/p.a. bis 2046
- vorzeitige Erneuerung des Vertrages (80 Jahre) möglich -> 4.475,- €/p.a.
- Garage mit Abstellraum, Bj. ca. 1971
- Fenster (Kunststoff) mit Rollläden, teilw. elektrisch

### KELLER:

- komplett unterkellert mit div. Nutz- und Lagerräumen
- Waschküche
- separater Ausgang zum Garten
- Öl-Keller (Stahl tanks)
- Brennwertheizung (Bj. 2002) inkl. Warmwasseraufbereitung

### ERDGESCHOSS:

- helle Diele
- Schlaf-/ Arbeitszimmer (ca. 10m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC
- offener Wohn-/Essbereich (ca. 33m<sup>2</sup>) mit Terrassenzugang
- Terrasse in Westausrichtung
- Küche mit praktischem Abstellraum

### DACHGESCHOSS:

- vier Schlafzimmer zu je ca. 8, 9, 12 und 14m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Wanne
- Zugang zum Spitzboden über Bodeneinschubtreppe

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 215.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25261186 - 31139 Hildesheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maren Nilson

---

Goschenstraße 77 Hildesheim  
E-Mail: [hildesheim@von-poll.com](mailto:hildesheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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