

Hildesheim

# Marienburger Höhe: Ihr neues Zuhause wartet

Objektnummer: 25261193

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25261193   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 245.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 524.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Die Immobilie

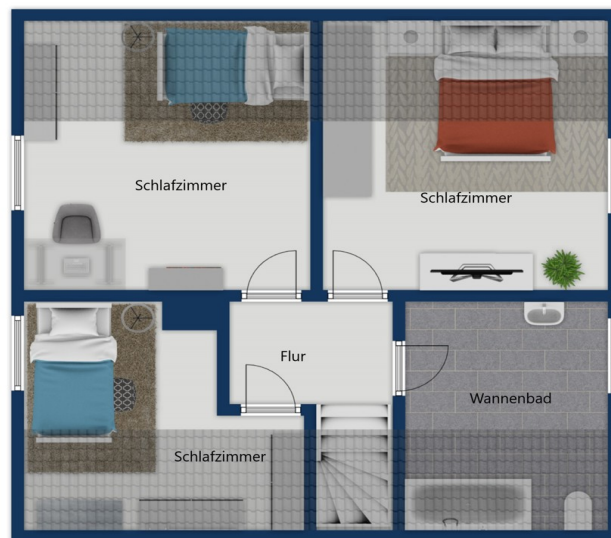


Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Ein erster Eindruck

Marienburger Höhe: Zeit für Veränderung Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 470m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und bietet Ihnen auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 105m<sup>2</sup> mit insgesamt drei Schlafzimmern. Das im Jahr 1959 errichtete Gebäude betreten Sie über den hellen Flur. Neben einer praktischen Garderobe stehen Ihnen hier ein Gäste-WC sowie die Küche zur Verfügung. Das angrenzende, große Wohnzimmer (ca. 35m<sup>2</sup>) bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für einen Essbereich. Eine Holztreppe führt Sie ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie das helle Wannenbad. Über eine Bodeneinschubtreppe erhalten Sie Zugang zum Spitzboden. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und den pflegeleichten Garten mit kleinem Teich und Gartenhäuschen sind direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen zahlreiche Lagermöglichkeiten. Die zum Haus gehörende Garage befindet sich in der angrenzenden Nebenstraße. 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 14 Jahren und einem jährlich zu zahlenden Erbbauzins von 518,28 €. Der Erbbaurechtsgeber ist die Klosterkammer Hannover. Diese bietet eine Erneuerung des Vertrages (80 Jahre) zu einem Erbbauzins von 2.910,- € jährlich an.

Objektnummer: 25261193 - 31141 Hildesheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 524.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25261193 - 31141 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)