

Giesen

# Großes Einfamilienhaus direkt in Giesen

Objektnummer: 24261181

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 356.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 656 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

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

Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24261181
Wohnfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	356.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Hildesheim**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## 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: 24261181 - 31180 Giesen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte und stets modernisierte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 656m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und bietet Ihnen auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 191m<sup>2</sup> mit insgesamt sieben Zimmern. Da beide Ebenen vom Treppenhaus erreichbar sind, besteht die Möglichkeit, das Haus optional als "Mehrgenerationen-Haus" zu nutzen. Beide Bereiche verfügen über Küchen und Bäder. Das Erdgeschoss betreten Sie über den Flur, von dem aus sämtliche Räume begehbar sind. Alle Zimmer sind hell und praktisch geschnitten, im großen Wohnzimmer gibt es Kaminanschluss. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Im hinteren Bereich befinden sich zwei Schlafzimmer. Vom Esszimmer aus gelangen Sie in den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten - hier können Sie Ihr eigenes Obst ernten. Von Apfel bis Wein ist (fast) alles dabei. Zusätzlich gibt es ein Gewächshaus. Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche. Das große Wohnzimmer ist mit einem Balkon versehen. Das Gebäude ist komplett unterkellert. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen und zwei davor liegende Stellplätze zur Verfügung. Die Immobilie ist leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Gern senden wir Ihnen den Link zur virtuellen 360°-Besichtigung zu.

Objektnummer: 24261181 - 31180 Giesen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24261181 - 31180 Giesen

## 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)