

Nordstemmen

# Großzügiges Wohnen in Nordstemmen

Número da propriedade: 25261189

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.804 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

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

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25261189                                             |
| Área                   | ca. 175 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Disponibilidade        | 01.10.2025                                           |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 375.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 196.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 25.02.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1965                     |

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## O imóvel



Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## Uma primeira impressão

Naturliebhaber aufgepasst! Ihr neues Zuhause wurde 1965 errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.840m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück direkt in Nordstemmen. Die Gesamtwohnfläche von ca. 175m<sup>2</sup> des Erd- und Dachgeschosses verteilen sich auf insgesamt sechs Zimmer - davon fünf Schlafräume. Sowohl das Erd- wie auch das Dachgeschoss verfügen über Bäder und Küchenanschlüsse, wodurch sich unterschiedliche Möglichkeiten der nachfolgenden Nutzung bieten. Über den praktischen Vorbau gelangen Sie trockenen Fußes in Ihr neues Reich. Vom hellen Flur aus sind die einzelnen Räume zu begehen. Neben der Küche befinden sich im Erdgeschoss zwei große Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbad mit begehbare Dusche sowie ein modernisiertes Gäste-WC. Der Anbau beherbergt das große Wohnzimmer mit integriertem Essbereich (ca. 38m<sup>2</sup>). Ein Kaminofen sorgt hier für lauschige Wärme an kalten Tagen. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse grenzt direkt an den Wohnbereich an. Drei weitere Schlafzimmer liegen im Dachgeschoss des Hauses. Ein zusätzlicher Raum ist mit Küchenanschlüssen versehen, wird aber z.Zt. nicht als solche genutzt. Ein modernisiertes Wannenbad steht Ihnen auf dieser Ebene ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Lagern. Das weitläufige, nahezu uneinsehbare Grundstück mit seinem alten Baumbestand ist ein wahres Paradies für Beobachter heimischer Gartenvögel oder solche, die es werden wollen. Im hinteren Bereich des Grundstücks, umgeben von Bambus und einer idyllischen Gartenlaube, ist Entspannung vorprogrammiert. Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung. Das Haus ist zum Oktober 2025 bezugsfrei. Gern senden wir Ihnen den Link zur virtuellen 360°-Besichtigung zu.

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 196.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 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.

Número da propriedade: 25261189 - 31171 Nordstemmen

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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