

Nordstemmen

Wohnen auf einer Ebene - direkt in Nordstemmen

Objektnummer: 26261211

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 318.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 540 m²

Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Auf einen Blick

Objektnummer	26261211
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	318.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Die Immobilie



Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Die Immobilie



Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Die Immobilie



Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Die Immobilie



Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Die Immobilie



Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Nordstemmen

Ihr neues Zuhause befindet sich in gefragter Lage im östlichen Teil Nordstemmen's. Der im Jahr 1994 in Massivbauweise errichtete Bungalow liegt auf einem ca. 540m² großen Erbbaugrundstück und bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von ca. 115m² mit insgesamt drei Schlafzimmern.

Das Haus betreten Sie über die heller Diele. Neben einem praktischen Gäste-WC stehen Ihnen hier die Küche samt Einbaumöbeln sowie der großzügige Wohn-/ und Essbereich mit Erker zur Verfügung (ca. 38m²).

Im hinteren Teil des Hauses befinden sich die drei Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad.

Ein praktischer Abstellraum, der neben den Hausanschlüssen auch Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, steht ebenfalls zur Verfügung. Über eine Bodeneinschubtreppe gelangen Sie auf den Dachboden.

Die beiden nach Westen ausgerichteten Schlafzimmer und die Küche gewähren - neben des Wohnbereichs - einen direkten Gartenzugang.

Sonnenanbeter kommen hier voll auf Ihre Kosten.

Der im Jahr 2019 errichtete offene Wintergarten ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Im hinteren Bereich des Grundstücks finden Sie Ihre kleine Wohlfühloase mit Whirlpool vor.

Ihren PKW parken Sie in bequem in der Garage oder stellen Ihre Fahrzeuge in der großzügigen Einfahrt ab.

Ein nützliches Gartenhäuschen rundet das Raumangebot ab.

Die Immobilie ist zur Zeit noch bewohnt und zum Juli 2026 bezugsfrei.
Worauf warten Sie noch?

Gern senden wir Ihnen den Link für die 360°-Besichtigung zu.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer verbleibenden Restlaufzeit von 48 Jahren und einem jährlich zu zahlenden Erbbauzins von 1.614,75 € (Klosterkammer Hannover).

Objektnummer: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Sonstige Angaben

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: 26261211 - 31171 Nordstemmen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maren Nilson

Goschenstraße 77, 31134 Hildesheim

Tel.: +49 5121 - 17 49 98 0

E-Mail: hildesheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com