

Northeim

Einzigartige Immobilienchance! Gepflegtes Wohnhaus mit Anbau auf einem Eigentumsgrundstück in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24448004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 679 m²

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Auf einen Blick

Objektnummer	24448004
Wohnfläche	ca. 218 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.01.2027
Befuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	168.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Ein - Zweifamilienwohnhaus mit Anbau in attraktiver Wohnlage von Northeim auf einem 679 m² großem Eigentumsgrundstück. Die Besonderheit dieser Immobilie besteht darin, dass sie aus zwei separaten Häusern besteht - einem Haupthaus mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² und einem Anbau mit ca. 89 m² Wohnfläche. Das Haupthaus wurde 1959 in massiver Bauweise errichtet. Der Anbau wurde im Jahr 2005 erbaut und verfügt über alle erforderlichen Genehmigungen. Seit 2019 besteht ein Mietverhältnis für das Hinterhaus, was eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. Derzeit beläuft sich die Kaltmiete für das Hinterhaus auf 600 Euro pro Monat. Beim Betreten des Haupthauses gelangt man direkt in eine einladende Diele, die zu den weiteren Wohn - bzw. Schlafräumen im Erdgeschoss führt. Ein Highlight ist der offene Wohnraum mit Kamin, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Zudem verfügt das Erdgeschoss über ein integriertes Schlafzimmer, einem Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse, welches auch als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden kann. Ein Bad mit Wanne bietet zusätzlichen Komfort und lässt keine Wünsche offen. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die viel Privatsphäre und Raum für Rückzug bieten. Das Wohnzimmer lädt mit seiner gemütlichen Atmosphäre zum Entspannen ein. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Dusche und erfüllt somit alle Bedürfnisse. Die Küche (2023) im Obergeschoss bietet mit ihrem Balkonzugang einen herrlichen Blick nach draußen. Aufgrund der Raumaufteilung kann diese Etage auch als separate Wohneinheit genutzt werden. Im Kellergeschoss befinden sich ein praktischer Vorratsraum, der Heizungsraum mit der Gaszentralheizung (2006), ein ehemaliger Partyraum für gesellige Anlässe, ein WC und ein Lagerraum. Das Hinterhaus bietet weitere Wohnmöglichkeiten und eignet sich ideal für Gäste oder als separate Einliegerwohnung. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche und ein Gäste-WC. Das Wohnzimmer ist liebevoll gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche. Die Immobilie bietet eine Reihe von Annehmlichkeiten, darunter eine Doppelgarage (2003) mit elektrischem Tor, Jalousien im Erdgeschoss (teilweise elektrisch gesteuert) und eine Fußbodenheizung in der Küche und im oberen Badezimmer des Hinterhauses. Das Haupthaus wurde im Jahr 2003 umfassend renoviert und modernisiert. Dabei wurden wichtige Maßnahmen wie die Erneuerung der Elektrik sowie der Austausch der Fenster und der Heizkörper durchgeführt. Zudem wurden die Bäder und die Küche erneuert. Sowohl im Obergeschoss als auch im Kellergeschoss besteht die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen. Beide Häuser verfügen über eine Aussendämmung. Diese Immobilie bietet viel Platz, Flexibilität und optionale Nutzungsmöglichkeiten, wie zum

Beispiel die Teilvermietung. Die Lage dieser Immobilie ist sehr attraktiv und bietet sowohl Ruhe als auch eine gute Verkehrsanbindung. Die Umgebung ist ruhig und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Das Grundstück ist groß genug, um einen schönen Garten oder eine Terrasse anzulegen und bietet genügend Platz für eine Familie, die Raum zum Entspannen und Spielen im Freien sucht. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese gepflegten Häuser vorstellen zu dürfen. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Alles zum Standort

Northeim: Gut leben, gut wohnen, gut arbeiten! In der Kernstadt und den Ortschaften haben Familien ihren Lebensmittelpunkt! Die hier angebotene Immobilie befindet sich in begehrter und ruhiger Lage von Northeim. Dieses Viertel gehört zu einer der besten Wohnlagen in Northeim, da Sie sowohl die zentrale Nähe, als auch Privatsphäre und einen atemberaubenden weitreichenden Blick über die gesamte Stadt genießen können. Sowohl Gymnasien, Grundschulen als auch Kindergärten sind in fußläufiger Nähe oder in nur wenigen Autominuten zu erreichen. In der Northeimer Innenstadt sind Supermärkte sowie weitere Geschäfte und öffentliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorzufinden und nur unweit von dieser Immobilie entfernt. Northeim bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten, wie Golf, Tennis und Reiten oder auch ein entspannter Kinoabend im Kino in der Altstadt. Durch den nahegelegenen Kieselsee ist sowohl Segeln, als auch Schwimmen zu einer Leidenschaft vieler Bewohner Northeims und Göttingen geworden. Das renommierte "Theater der Nacht" oder eine Übernachtung im Hotel Freigeist, beides gehört unter anderem und mittlerweile charakteristisch zu Northeim. Im nahegelegenen Wald und Erholungsgebiet sind zahlreiche Fahrrad - oder Spazierwege für ausgedehnte Unternehmungen vorhanden. Da Northeim an direkte Autobahnanbindungen angrenzt, sind Städte wie Göttingen und Hannover ohne Weiteres zu erreichen. Durch die hervorragenden Bus - und Bahnanbindungen gelangt man innerhalb kürzester Zeit problemlos in die nächstgrößeren Umgebungen und Städte.

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 168.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

Objektnummer: 24448004 - 37154 Northeim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com