

Einbeck

# Stilvolles Stadthaus in zentraler Lage von Einbeck – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

**Objektnummer: 26448010**



**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck**

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

Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Auf einen Blick

|              |                               |             |   |
|--------------|-------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26448010                      | Kaufpreis   | 530.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 271 m <sup>2</sup>        | Haus        | Stadthaus   |
| Dachform     | Krüppelwalmdach               | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.)<br>Käuferprovision |
| Zimmer       | 11                            | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 5                             | Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche  |
| Badezimmer   | 3                             |             |   |
| Baujahr      | 1934                          |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x<br>Freiplatz |             |   |

Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 206.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2036    | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1934                        |

Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



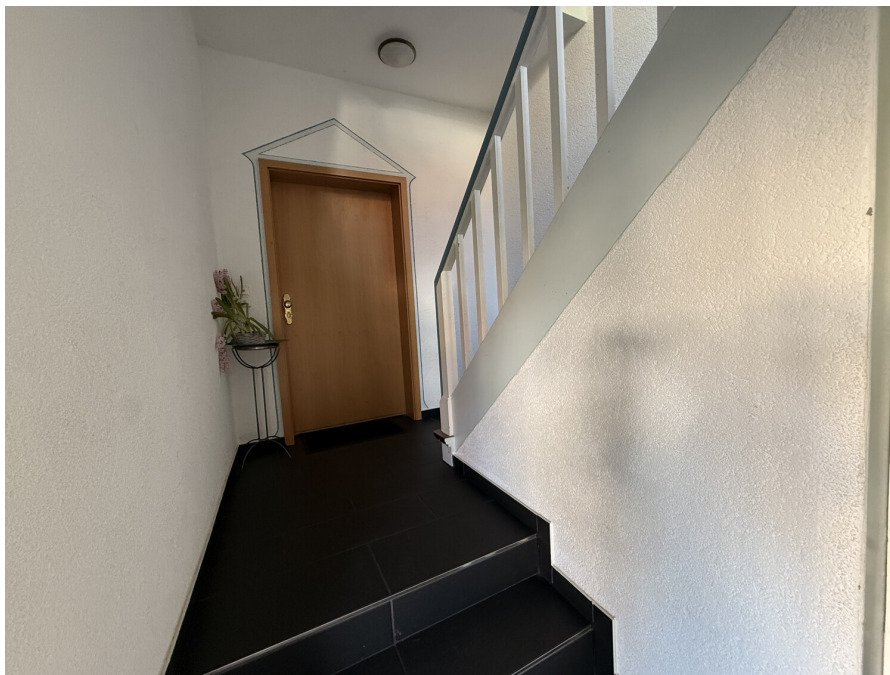
Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

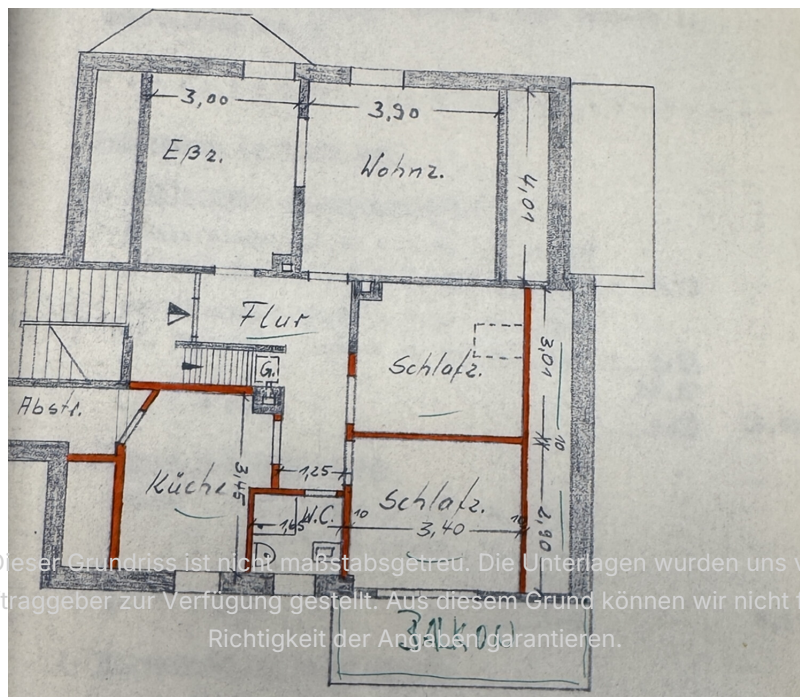
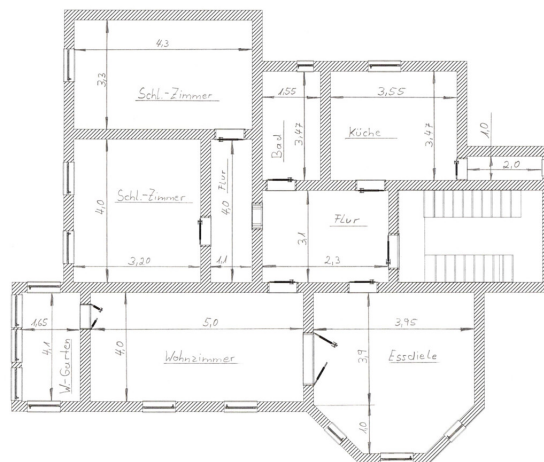
## Die Immobilie



Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck

## Grundrisse

Grundriss EG / OG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Stadthaus aus dem Jahr 1934 in zentraler Lage von Einbeck. Die in massiver Bauweise errichtete Stadtvilla befindet sich auf einem großzügigen Erbpacht-Grundstück von ca. 820 m<sup>2</sup> und bietet drei Wohneinheiten mit insgesamt rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist vollunterkellert. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand und vereint den klassischen Charme eines Stadthauses mit modernen Renovierungen.

Das Mehrfamilienhaus bietet insgesamt drei Wohneinheiten: Erd- und Obergeschosswohnung verfügen jeweils über einen identischen Grundriss mit vier Zimmern, Küche und Bad, während das Dachgeschoss nachträglich (1977) ausgebaut wurde und drei Zimmer, Küche und Bad umfasst. Die Baugenehmigung hierfür liegt vor. Zwei der Wohnungen sind derzeit vermietet, das Dachgeschoss steht frei und bietet somit Potenzial für Eigennutzung oder Vermietung. Die Erdgeschosswohnung ist seit 2009 vermietet; nach einer kürzlich durchgeführten Mieterhöhung beträgt die Kaltmiete nun 727 € pro Monat. Die Obergeschosswohnung ist seit 2022 vermietet und erzielt aktuell 824 € Kaltmiete pro Monat.

Die IST-Nettokaltmiete beträgt zur Zeit 1.551,00 € pro Monat, somit 18.612,00 € p.a. Die SOLL-Nettokaltmiete kann nach Vollvermietung um 2.574,50 € pro Monat, somit um 30.894,00 € p.a. betragen (bei 9,50 Euro/m<sup>2</sup>).

Im Jahr 1998 wurde das Haus umfassend kernsaniert, wobei unter anderem die Fenster komplett erneuert und auf Kunststoff-Doppelverglasung umgestellt wurden. Eine Drainage wurde verlegt, sowie sämtliche Leitungen in der gesamten Immobilie erneuert. Weitere Renovierungen in den letzten Jahren erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich: 2021 wurde die Wohnung im 1. Obergeschoss

grundlegend modernisiert – Wände glatt gespachtelt und gestrichen, teilweise neu verputzt, Decken abgehängt, Badezimmer mit hochwertigen Materialien und sanitären Anlagen versehen und neue Fußleisten angebracht. Das Dachgeschoss wurde 2020 und 2025 umfangreich saniert: Dachschrägen sowie der Spitzboden wurden gedämmt, Rigipswände eingezogen, neue Vinylböden verlegt, Fußleisten erneuert, Küche angepasst, Wintergarten und Dach erneuert sowie neue dreifach verglaste Dachfenster in Wohn- und Schlafzimmer eingebaut (außer Badezimmer). Die Verglasung des Wintergartens im EG verfügt über eine energetisch optimierte 3-fach Verglasung.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die in den Jahren 1998-2000-2014 installiert wurden und jährlich gewartet werden.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der Klosterkammer Hannover. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2.497,46 €. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 31. Januar 2044.

Zum Objekt gehört zudem ein großzügiger und gepflegter Gartenbereich, der den Bewohnern in separater Teilung zur Verfügung steht. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Garten, wodurch dieser besonders bequem erreichbar ist. Eine kleine Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und schafft eine angenehme Aufenthaltsqualität für die Mieter. Ergänzt wird das Außenangebot durch ein Carport sowie zwei zusätzliche Frestellplätze.

Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Eigennutzer und überzeugt durch seinen sehr gepflegten Zustand sowie das langfristige Renditepotenzial.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die eine hohe Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit kombiniert. Einbeck selbst ist eine traditionsreiche Stadt in Südniedersachsen, bekannt für seine historische Fachwerkarchitektur und eine lebendige Innenstadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten, Apotheken und Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind die Oberzentren Hannover, Göttingen und Kassel bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Buslinien und der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden ermöglichen schnelle Verbindungen innerhalb der Region und Anschluss an den Fernverkehr.

Einbeck zeichnet sich durch eine stabile und vielfältige Wirtschaft aus. Namhafte Unternehmen wie KWS SAAT SE & Co. KGaA und Kayser Automotive prägen die regionale Wirtschaft, sichern Arbeitsplätze und machen den Standort für Pendler und Investoren attraktiv. Die Kombination aus mittelständischer Stärke und internationalen Akteuren sorgt für ein dynamisches Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Historische Sehenswürdigkeiten, Museen wie der PS.SPEICHER, Parks, Sportanlagen sowie ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz laden zu Aktivitäten im Freien ein. Regelmäßige Veranstaltungen und kulturelle Angebote bereichern das Leben in der Stadt zusätzlich.

Insgesamt überzeugt die Lage der Immobilie durch eine hervorragende Mischung aus urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität, Freizeitmöglichkeiten und

optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Wohnen, Leben und Arbeiten.

**Objektnummer: 26448010 - 37574 Einbeck**

## Weitere Informationen

**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: 26448010 - 37574 Einbeck**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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