

Northeim

# Gepflegtes Reihenmittelhaus im beliebten Sultmer-Viertel von Northeim

Objektnummer: 25448028



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

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

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

Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25448028   |
| Wohnfläche   | ca. 71 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1963       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 145.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenmittel                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 195.11 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus befindet sich im beliebten und ruhigen Sultmer-Viertel von Northeim – einer Lage, die durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und den schönen Ausblick überzeugt.

Das im Jahr 1963 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein gemütliches Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt insgesamt über vier Zimmer sowie praktische Nebenflächen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Küche mit Einbauschränken, ein Esszimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet zwei unterschiedlich große Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer eignen. Hinzu kommt ein modernes Duschbad, das im Jahr 2021 erneuert wurde. Ein weiteres Zimmer eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer. Der nicht ausgebaute Spitzboden steht zudem als Stauraum oder Lagerfläche zur Verfügung.

Das Kellergeschoss hält Platz für Hobbys und Vorräte bereit: Neben dem Heizungsraum mit der Gaszentralheizung (2002) finden Sie hier einen Vorratsraum, einen Abstellraum sowie einen Hobbyraum.

Der kleine, pflegeleichte Garten mit leichter Hanglage lädt mit seiner überdachten Terrasse und dem praktischen Gartenhaus zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Grillabende. Gleichzeitig genießen Sie von hier einen schönen Blick über Northeim, der dem Außenbereich besonderen Charme verleiht.

Dieses kleine, gepflegte Reihemittelhaus im beliebten Sultmer-Viertel vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer soliden Bauweise und durchdachter Raumaufteilung. Von hier aus genießen Sie nicht nur einen schönen Ausblick über Northeim, sondern auch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und in die Innenstadt. Dank der guten Anbindung ist die Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause mit praktischer Lage suchen.

Die Immobilie steht aktuell leer und kann kurzfristig bezogen werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.



Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Northeim, einer charmanten Mittelstadt im südlichen Niedersachsen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Die Innenstadt von Northeim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der Bahnhof Northeim mit Regional- und Fernverkehrsanschlüssen ist schnell erreichbar. Mit dem PKW gelangt man über die Bundesstraßen B3, B241 und B248 sowie die nahegelegene Autobahn A7 schnell in Richtung Göttingen, Hannover oder Kassel.

Kindergärten, Schulen aller Schulformen, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind in Northeim vorhanden. Besonders hervorzuheben sind der Northeimer Seenplatte als Naherholungsgebiet sowie das kulturelle Angebot der Stadt. Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Objektnummer: 25448028 - 37154 Northeim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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: 25448028 - 37154 Northeim

## 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)