

Bad Gandersheim

Purismus pur – Bauhausstil mit maximaler Privatsphäre

Objektnummer: 26448011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,62 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 694 m²

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

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

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 26448011 | Kaufpreis | 255.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 166,62 m ² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 7 | | |
| Schlafzimmer | 3 | | |
| Badezimmer | 3 | | |
| Baujahr | 1968 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Nutzfläche | ca. 120 m ² |
| | | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 225.90 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 26.03.2035 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1968 |

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Die Immobilie



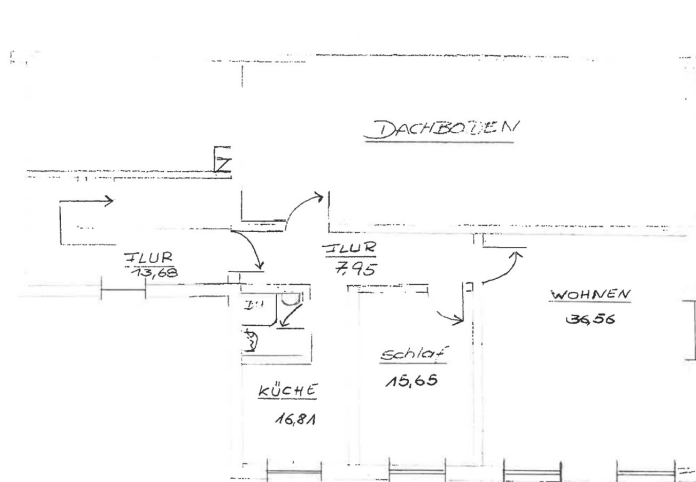
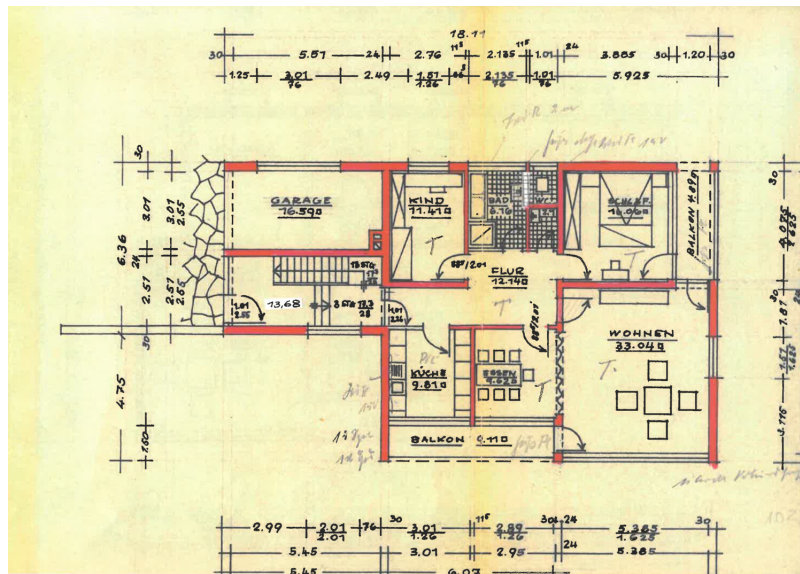
Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

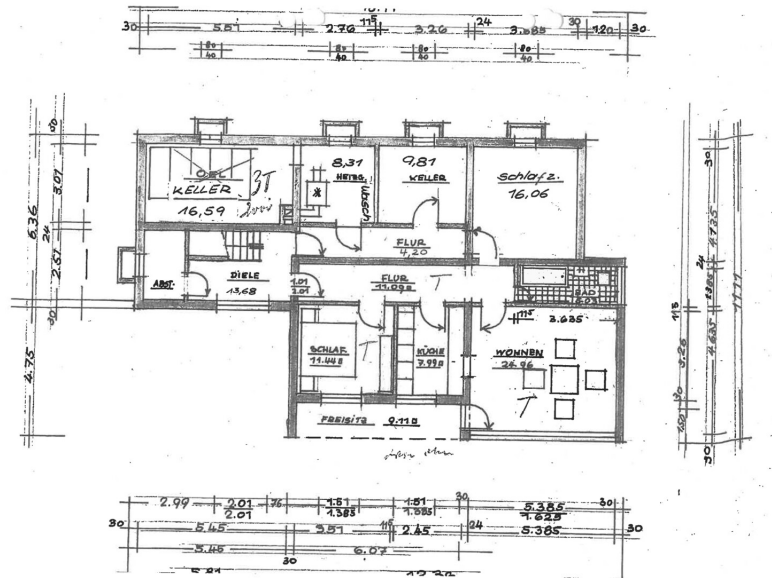
Die Immobilie



Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Grundrisse





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

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Ein erster Eindruck

Dieses potenzialstarke Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger und gefragter Wohnlage von Bad Gandersheim bietet eine optimale Gelegenheit für Eigennutzer mit Platzbedarf, Kapitalanleger oder als Mehrgenerationenhaus. Das im Jahr 1968 in massiver Backsteinbauweise errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 694 m² großen, nahezu uneinsehbaren Grundstück und überzeugt durch seine solide Bausubstanz sowie eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 167 m² verteilt auf zwei Etagen.

Ergänzend zur offiziellen Wohnfläche erwartet Sie im Dachgeschoss eine weitere, wohnlich ausgebaute Einheit, die bislang vermietet war. Diese Fläche ist aufgrund formeller Kriterien nicht in der offiziellen Wohnflächenverordnung berücksichtigt, bietet jedoch eine hervorragende Nutzungsqualität.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch bereits erfolgte Modernisierungen – wie den Austausch der Dachfenster im Jahr 2023 sowie die Erneuerung eines Badezimmers um das Jahr 2000 – eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung und wertsteigernde Entwicklung.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung (1995) beheizt.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel gestaltet:

Im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss befindet sich die Hauptwohneinheit der Immobilie mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer sowie einem weiteren Zimmer. Ergänzt wird diese Einheit durch ein modernisiertes Vollbad mit Dusche sowie einem Gäste-WC.

Das Dachgeschoss, welches um 1970 nachträglich ausgebaut wurde, bietet auf ca. 70 m² eine eigenständige Wohneinheit mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und einem Badezimmer mit Dusche.

Im Souterrain befindet sich eine weitere Wohneinheit (Einliegerwohnung) mit Wohnzimmer und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie einem

Badezimmer mit Dusche. Zusätzlich stehen großzügige Lager-, Vorrats- und Kellerräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse, zwei Balkonen und einem gepflegten Garten, der viel Raum zur Erholung im Freien bietet. Eine Garage sowie ein Carport direkt am Haus runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Bad Gandersheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar. Die Städte Hannover, Göttingen und Kassel sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Lage und großem Entwicklungspotenzial und stellt somit eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die Von Poll Finance Abteilung.

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Kur- und Domstadt Bad Gandersheim in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage. Die Stadt bietet eine angenehme Kombination aus historischer Atmosphäre, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister im Stadtgebiet gut abgedeckt. Auch gastronomische Angebote und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und tragen zur hohen Wohnqualität bei. Des Weiteren steht ein Natur-Solefreibad zur Verfügung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten sowie verschiedene Schulformen, darunter Grundschule und weiterführende Schulen, befinden sich direkt vor Ort und sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut - über die nahegelegene Bundesautobahn Autobahn A7 sowie die Bundesstraße B3 besteht eine hervorragende überregionale Anbindung in Richtung Göttingen, Hannover und Kassel. Zusätzlich verfügt Bahnhof Bad Gandersheim über einen regionalen Bahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Städte.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Als staatlich anerkannter Kurort verfügt Bad Gandersheim über ein attraktives kulturelles Angebot, unter anderem durch die bekannten Festspiele, sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege im Leinebergland und in Richtung Harz. Dadurch verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Objektnummer: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

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 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 vorbehaltenlich 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: 26448011 - 37581 Bad Gandersheim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com