

Northeim

# Bezugsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung

Objektnummer: 26448014

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim**

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

Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26448014	Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

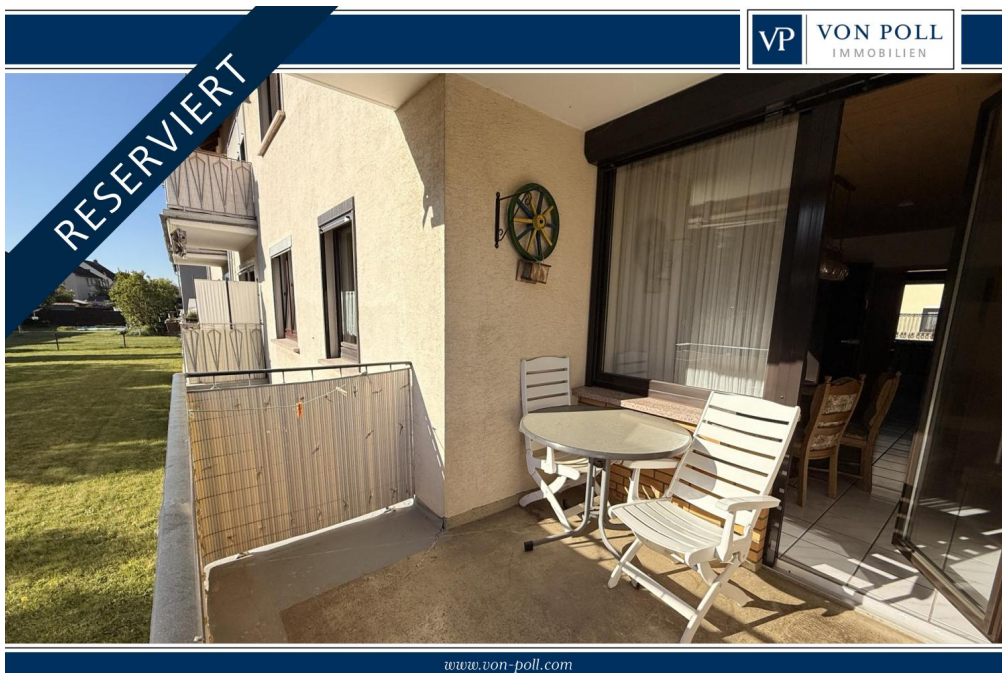
**Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>111.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.08.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

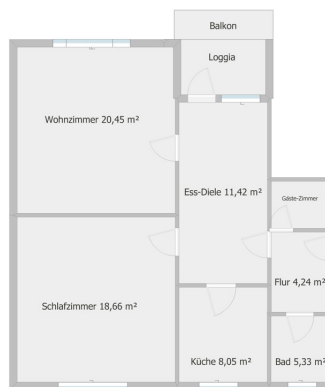
## Die Immobilie



Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim

## Grundrisse

Grundriss



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: 26448014 - 37154 Northeim**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien in Northeim. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.924 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre praktische Gestaltung und ein angenehmes Wohngefühl. Über die Diele gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Neben einer separaten Küche stehen ein modernisiertes Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer zur Verfügung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer wurde durch einen offenen Durchbruch verbunden und schafft dadurch einen hellen und einladenden Lebensmittelpunkt mit angenehmer Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der schöne Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und an warmen Tagen zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer wurde bereits erneuert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden ca. im Jahr 2003 ausgetauscht. Zusätzlich sorgen elektrische Außenjalousien für weiteren Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001. Ein separater Kellerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung betreut. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 287,00 €. Der Miteigentumsanteil liegt bei 75,10/1.000. Die Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell 29.000,00 €.

Die Wohnung steht derzeit leer und wird inklusive der vorhandenen Möblierung veräußert.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Eigentumswohnung mit guter Aufteilung, bereits vorgenommenen Modernisierungen und attraktiver Lage in Northeim. Die Immobilie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Möglichkeiten.

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: 26448014 - 37154 Northeim**

## **Alles zum Standort**

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver und gut angebundener Lage von Northeim. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur, kurze Wege sowie eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof von Northeim sowie die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A7 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Göttingen, Hannover oder Kassel. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Umgebung bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld.

**Objektnummer: 26448014 - 37154 Northeim**

## **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 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: 26448014 - 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)**