

Northeim / Hammenstedt

Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Hammenstedt

Property ID: 25448033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,92 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 469 m²

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25448033 | Purchase Price | 210.000 EUR |
| Living Space | ca. 147,92 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 5 | | |
| Bedrooms | 4 | | |
| Bathrooms | 2 | | |
| Year of construction | 1988 | Condition of property | Well-maintained |
| | | Construction method | Solid |
| | | Usable Space | ca. 85 m ² |
| | | Equipment | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 110.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 14.11.2034 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1982 |

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

The property



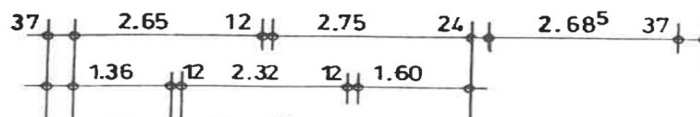
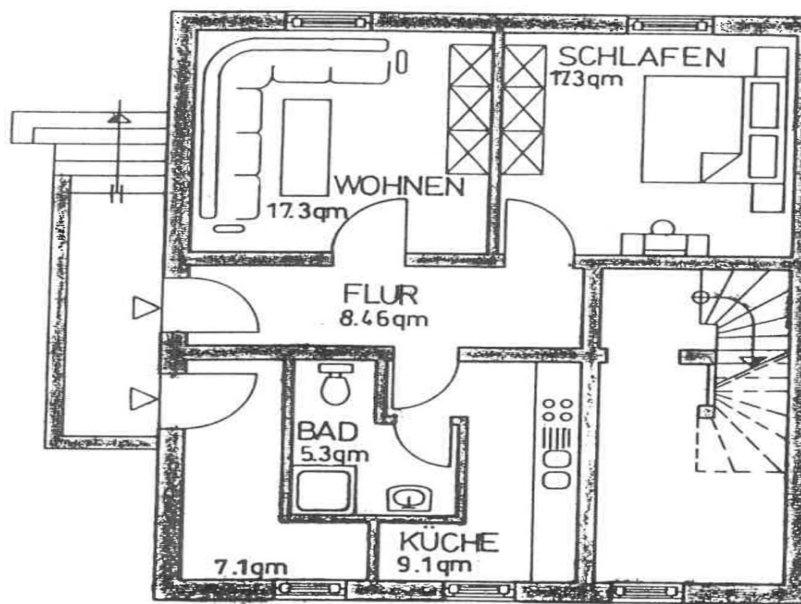
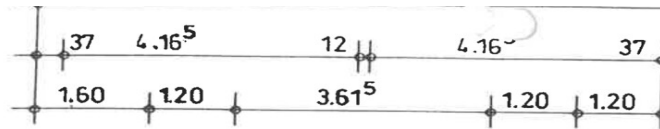
Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

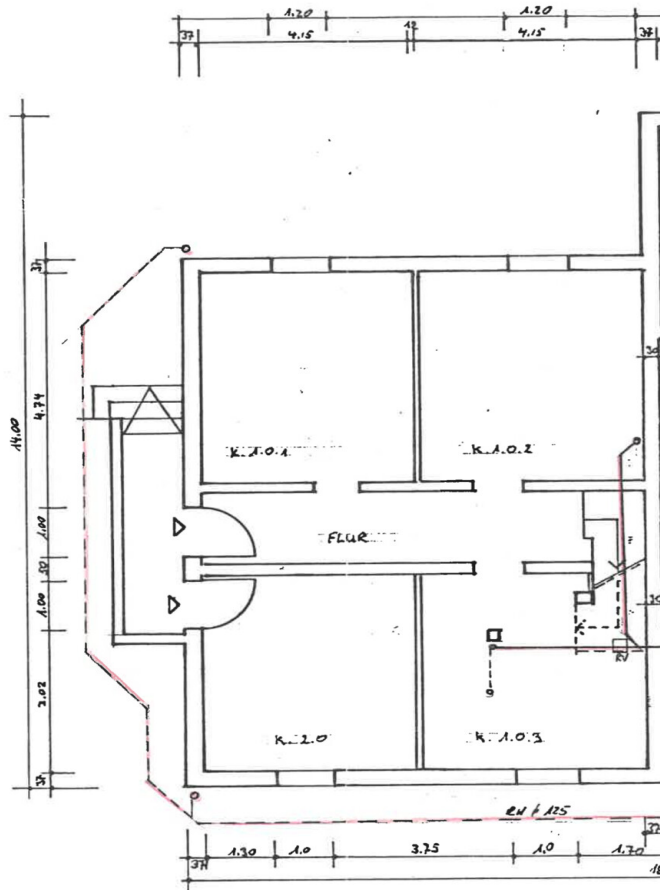
The property



Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Floor plans



**KELLER**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

A first impression

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage im Northeimer Ortsteil Hammenstedt und stellt eine ideale Kapitalanlage dar. Das massiv gebaute Haus aus dem Baujahr 1988 steht auf einem 469 m² großen Grundstück und verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 148 m², verteilt auf zwei Einheiten. Die Erdgeschosseinheit umfasst ca. 85 m² Wohnfläche und besticht durch helle, gut geschnittene Räume sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Obergeschosswohnung bietet ca. 62,92 m² Wohnfläche, ist gut geschnitten und überzeugt durch eine effiziente Raumnutzung. Beide Einheiten sind klar voneinander getrennt, was flexible Nutzungsmöglichkeiten – zur vollständigen Vermietung oder teilweisen Eigennutzung – erlaubt.

Beide Wohneinheiten sind aktuell vermietet: Die Erdgeschosseinheit erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 500 €, die Obergeschosswohnung 400 €, sodass die monatlichen Mieteinnahmen insgesamt 900 € betragen. Dies entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 10.800 €. Die Soll-Miete für beide Einheiten kann bei 1.176,60 € pro Monat liegen, entsprechend 14.119,20 € pro Jahr.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der gepflegte Außenbereich mit Garten, Terrasse und Balkon, der den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort und Wohnqualität bietet. Die Beheizung erfolgt über separate Gasetagenheizungen, die im Jahr 2018 erneuert wurden.

Abgerundet wird das Angebot durch die gute Infrastruktur in der Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. So verbindet diese Immobilie ruhiges Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Insgesamt vereint diese Doppelhaushälfte solide Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Vermietbarkeit in einer ruhigen Wohnlage. Sie bietet sowohl langfristigen Werterhalt als auch Rendite und stellt somit eine besonders attraktive und werthaltige Investition dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die Finanzabteilung "Von Poll Finance".

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Northeimer Ortsteil Hammenstedt, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil mit ländlichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün, was ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld schafft.

Hammenstedt verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie eine Apotheke sind im nahegelegenen Stadtzentrum von Northeim in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich sowohl im Ort als auch in den angrenzenden Stadtteilen und bieten kurze Wege für Familien mit Kindern. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Spazier- und Radwege in der umliegenden Natur.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Northeimer Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A7 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Göttingen, Hannover und Kassel. Der Bahnhof Northeim mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Hammenstedt zuverlässig mit Northeim und den umliegenden Ortschaften.

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Other information

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.

Property ID: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com