Kalefeld / Sebexen

Fully let! High-yield investment property in a rural setting

Property ID: 25448023

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 405,11 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 2.636 m²

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

At a glance

Property ID	25448023
Living Space	ca. 405,11 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	16
Bedrooms	8
Bathrooms	6
Year of construction	1940
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	240.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Usable Space	ca. 83 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.04.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	225.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1940

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

The property

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

A first impression

For sale is a spacious, timber-framed property with an extension, situated on a generous plot of approximately 2,643 m². The extension, a former stable building, contains two residential units and was converted in 1978 (permit available). The living space of approximately 405.11 m² is distributed across a total of four residential units. The property has been regularly maintained and partially renovated, including the replacement of bathrooms, flooring, and windows. The balconies were modernized in 2024, contributing to a contemporary appearance and improved usability. The property is in excellent condition and offers flexible usage options for various lifestyles, whether for families, multi-generational households, or for rental purposes. Parts of the house are equipped with fitted kitchens, facilitating a smooth transition for new owners or tenants. The property is divided as follows: Apartment 1, ground floor right: 4 rooms, kitchen, bathroom; Apartment 2, upper floor right: 3 rooms, kitchen, bathroom; Apartment 3, ground floor & upper floor left: 3 rooms, kitchen, bathroom; Apartment 4, upper floor left: 5 rooms, kitchen, bathroom. Living and sleeping areas are bright and welcoming, while the bathrooms are functionally equipped and have been partially modernized during recent renovations. A particular highlight is the large, spacious garden, which offers ample room for leisure activities, relaxation, and outdoor gatherings. The house is heated by a gas central heating system. Two systems, installed in 2018 and 2008, ensure a reliable supply. An additional selling point for this fully let investment property is the current annual net rental income of €22,440.00. This makes the house attractive to prospective buyers who are considering both owner-occupancy and a profitable rental income. Out of respect for the current tenants, photos of the apartments are not published but will gladly be provided upon serious inquiry. This multi-family building combines generous living spaces, flexible usage options, and modern amenities thanks to targeted renovations in recent years. A viewing appointment will allow you to see the advantages and development

potential of this property for yourself. We look forward to hearing from you. The Von Poll Finance department will be happy to assist you with your financing.

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Details of amenities

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m²

Wohnung II: 84,40 m²

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m²

Wohnung IV: 134,55 m²

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

All about the location

Sebexen ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Kalefeld im Landkreis Northeim, Niedersachsen. Umgeben von Wiesen und Wäldern am westlichen Rand des Harzes bietet der Ort eine reizvolle naturnahe Wohnlage mit guter Erreichbarkeit. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Bad Gandersheim, Northeim, Seesen und Einbeck. Über die nahegelegene Bundesstraße B 445 besteht eine direkte Anbindung an die A7 sowie an weitere überregionale Verkehrsachsen. Die im Jahr 2011 eröffnete Ortsumgehung entlastet den Ort deutlich vom Durchgangsverkehr. Öffentliche Busverbindungen verbinden Sebexen regelmäßig mit den umliegenden Ortschaften und Bahnhöfen, insbesondere in Bad Gandersheim und Kreiensen. Der ehemalige Bahnanschluss wurde in einen attraktiven Radweg umgewandelt, der eine gute Ergänzung zur Nahmobilität darstellt. Insgesamt vereint Sebexen ruhiges, ländliches Wohnen mit einer soliden Anbindung an die regionale Infrastruktur.
Die Lage ist durch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in der Nähe und bieten eine ansprechende Versorgung im Alltag.

Property ID: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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