

Northeim

# Nachhaltige Eleganz: Urbane Stadtvilla mit Top-Energiestatus und moderner Pelletheizung

Property ID: 26448012



**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 994 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26448012 - 37154 Northeim**

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

Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## At a glance

Property ID	26448012	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 185,65 m <sup>2</sup>	House	Town house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1933	Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## Energy Data

Energy Source	<b>Pellet</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>04.02.2031</b>	Final Energy Demand	<b>160.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Pellet-Fuelled</b>	Energy efficiency class	<b>F</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1933</b>

Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

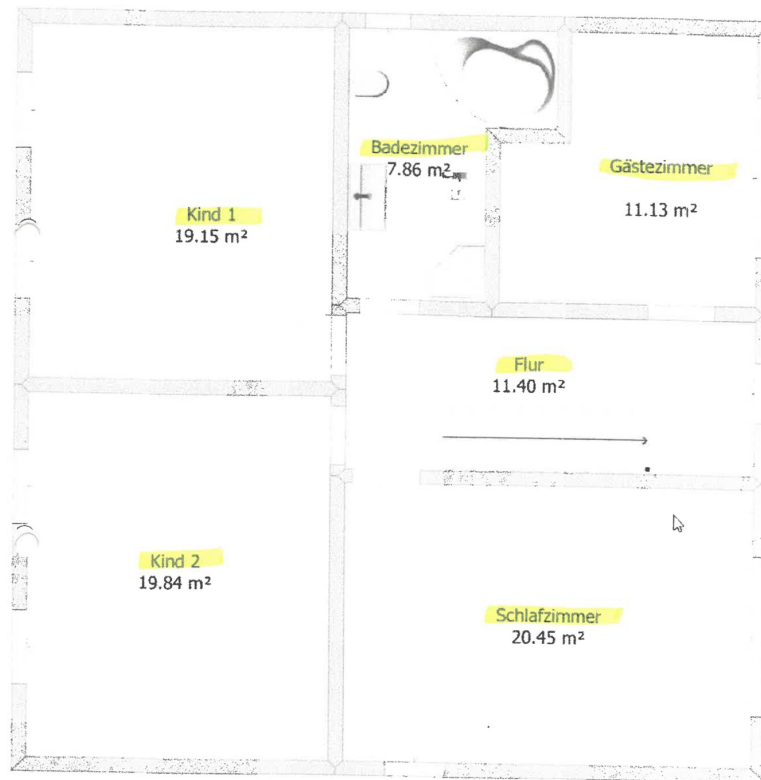
## The property



Property ID: 26448012 - 37154 Northeim

## Floor plans





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: 26448012 - 37154 Northeim**

## **A first impression**

Am Stadtrand von Northeim erwartet Sie dieses Juwel für Liebhaber klassischer Architektur gepaart mit modernem Komfort. Die 1933 errichtete Stadtvilla wurde 2022 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem erstklassigen, bezugsbereiten Zustand. Auf einem ca. 994 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das massiv gebaute Haus eine großzügige Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Schon beim Betreten empfängt Sie die Villa mit einem eleganten Eingangsbereich, der durch klare Linienführung und hochwertige Materialien einen stilvollen ersten Eindruck vermittelt. Von der einladenden Diele aus gelangt man in die helle, großzügige Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche aus 2013. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eine freundliche, offene Atmosphäre mit direktem Zugang auf die überdachte Terrasse. Der angrenzende Essbereich bietet durch großzügige Glastüren ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und ist lichtdurchflutet gestaltet. Das Wohnzimmer besticht durch sein offenes Wohnraumkonzept, dem aufgearbeiteten Parkettboden und dem eleganten Stil, den diese Immobilie erstklassig darstellt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein funktionales Arbeitszimmer, einen praktischen Abstellraum und das moderne Gästebad, das gemeinsam mit dem Flur mit eleganten Großformatfliesen ausgestattet wurde und den modernen Charakter der Sanierung unterstreicht. Sämtliche Wände sind professionell armiert, verputzt und frisch gestrichen, sodass die Räume hell, harmonisch und freundlich wirken. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das ebenso durchdacht gestaltet ist: Hier befinden sich das Hauptschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Gästezimmer. Das stilvolle Vollbad aus 2013 ist mit einer Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung ausgestattet. Ein besonderes Highlight sind die historischen Massivholzdielen in den Wohn- und Schlafräumen: sorgfältig abgeschliffen und mit hochwertigem Öl versiegelt, präsentieren sie ihre natürliche Schönheit und sorgen für ein wohnliches, niveauvolles Ambiente. Zusätzliche Nutzfläche bieten der Dachboden, der bereits für einen Ausbau vorbereitet ist und der Keller mit jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> – ideal für Lagerung oder Hobbybereiche.

Technisch und energetisch ist die Villa gut aufgestellt: Eine effiziente ETA-Pelletheizung aus 2022 sorgt zusammen mit neuen Heizkörpern für zeitgemäße Wärme. Im Jahr 2006 wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Die Fenster wurden im Jahr 2013 in moderne doppel- und dreifachverglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Außenjalousien versehen. Des Weiteren fand in diesem Zuge eine komplette Fassadendämmung sowie eine Dämmung des Dachgeschosses statt. Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der Pelletheizung erstellt und wird bei einer Aktualisierung voraussichtlich einen energetisch besseren Wert aufweisen.

**Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze sowie die Garage, die einen direkten Zugang ins Haus ermöglicht.**

**Die Lage am Stadtrand verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar. Diese außergewöhnliche Stadtvilla ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein Zuhause mit Charakter suchen – modern, stilvoll und energieeffizient.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.**

**Property ID: 26448012 - 37154 Northeim**

## **All about the location**

**Diese Immobilie besticht durch ihre ideale Lage am ruhigen Stadtrand von Northeim – eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Die Umgebung bietet ein harmonisches Wohnumfeld mit Einfamilienhäusern, Grünflächen und direktem Zugang zu Naherholung, sodass Lebensqualität und Ruhe Hand in Hand gehen.**

**Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem, teils fußläufig, erreichbar. Sport- und Freizeitaktivitäten werden durch zahlreiche Vereine, Wander- und Radwege sowie die nahegelegene Seenplatte bereichert.**

**Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, Autobahnanschlüssen und dem Bahnhof Northeim gewährleistet Flexibilität für Pendler und Reisende gleichermaßen.**

**Northeim selbst überzeugt als wirtschaftlich stabile und dynamische Region mit einem breiten Spektrum an Arbeitsplätzen in Handel, Handwerk und Industrie. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der charmanten Innenstadt mit Kultur-, Gastronomie- und Shoppingangeboten.**

**Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen, Freizeitvielfalt und wirtschaftliche Stabilität – ein Standort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.**

**Property ID: 26448012 - 37154 Northeim**

## **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: 26448012 - 37154 Northeim**

## 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](mailto:northeim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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