

Kalefeld / Sebexen

¡Totalmente alquilado! Propiedad de inversión de alta rentabilidad en un entorno rural.

Número de propiedad: 25448023



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 240.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 405,11 m² • HABITACIONES: 16 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.636 m²**

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

De un vistazo

Número de propiedad	25448023	Precio de compra	240.000 EUR
Superficie habitable	ca. 405,11 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	16	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	8	Espacio utilizable	ca. 83 m ²
Baños	6	Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1940		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	225.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.04.2032	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1940

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propiedad



Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Una primera impresión

Se vende una espaciosa propiedad con estructura de madera y una ampliación, situada en una generosa parcela de aproximadamente 2643 m². La ampliación, un antiguo establo, consta de dos viviendas y fue reformada en 1978 (permiso disponible). La superficie habitable de aproximadamente 405,11 m² se distribuye en un total de cuatro viviendas. La propiedad ha recibido mantenimiento regular y ha sido parcialmente renovada, incluyendo la sustitución de baños, suelos y ventanas. Los balcones se modernizaron en 2024, lo que le confiere un aspecto contemporáneo y una mayor usabilidad. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y ofrece opciones de uso flexibles para diversos estilos de vida, ya sea para familias, hogares multigeneracionales o para alquiler. Algunas zonas de la casa están equipadas con cocinas equipadas, lo que facilita una transición fluida para nuevos propietarios o inquilinos. La propiedad se divide de la siguiente manera: Apartamento 1, planta baja derecha: 4 habitaciones, cocina y baño; Apartamento 2, planta alta derecha: 3 habitaciones, cocina y baño; Apartamento 3, planta baja y planta alta izquierda: 3 habitaciones, cocina y baño; Apartamento 4, planta alta izquierda: 5 habitaciones, cocina, baño. Las zonas de estar y de dormir son luminosas y acogedoras, mientras que los baños están equipados funcionalmente y se han modernizado parcialmente durante las recientes reformas. Un punto a destacar es el amplio y espacioso jardín, que ofrece amplio espacio para actividades de ocio, relajación y reuniones al aire libre. La casa cuenta con calefacción central de gas. Dos sistemas, instalados en 2018 y 2008, garantizan un suministro fiable. Un atractivo adicional para esta propiedad de inversión, totalmente alquilada, es la renta neta anual actual de 22.440 €. Esto la hace atractiva para posibles compradores que buscan tanto la ocupación como una renta rentable. Por respeto a los inquilinos actuales, no se publican fotos de los apartamentos, pero se proporcionarán con gusto si se solicita información. Este edificio multifamiliar combina amplios espacios habitables, opciones de uso

flexibles y comodidades modernas gracias a las reformas realizadas en los últimos años. Una visita le permitirá comprobar las ventajas y el potencial de desarrollo de esta propiedad. Esperamos su contacto. El departamento de Finanzas de Von Poll estará encantado de ayudarle con su financiación.

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Detalles de los servicios

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m²

Wohnung II: 84,40 m²

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m²

Wohnung IV: 134,55 m²

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com