

Einbeck / Salzderhelden

## Casa unifamiliar independiente con amplio jardín y potencial de modernización en Salzderhelden

Número de propiedad: 25448031



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

PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 759 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25448031                           |
| Superficie habitable | ca. 95 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 7                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1951                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 139.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 16.11.2035 | Demanda de energía final                            | 306.06 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1951                   |

Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propiedad



Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar independiente se encuentra en una tranquila zona residencial de Salzderhelden, distrito de Einbeck. Construida en 1951 con sólidos métodos de construcción, la casa se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 759 m<sup>2</sup>. Con una superficie habitable de unos 95 m<sup>2</sup> distribuidos en dos plantas, ofrece diversas posibilidades y es ideal para familias pequeñas, parejas o compradores con gustos por el bricolaje que buscan una propiedad con potencial. La propiedad se encuentra prácticamente en su estado original, por lo que ofrece un amplio potencial de renovación y modernización. Al mismo tiempo, su robusta estructura proporciona una base sólida para una personalización personalizada. En la planta baja, le da la bienvenida un pasillo central desde el que se accede a todas las habitaciones. Aquí encontrará un baño con ducha, una cocina funcional con despensa integrada y una zona de estar, comedor y estudio. Para mayor comodidad, ya cuenta con persianas eléctricas con control y temporizador. El ático reformado cuenta con tres habitaciones ideales como dormitorios infantiles o dormitorios principales, un pequeño aseo y una habitación adicional con conexiones de cocina preinstaladas, lo que ofrece aún más posibilidades. El ático se utiliza actualmente como práctico almacén y proporciona espacio adicional. El sótano, totalmente terminado, incluye tres trasteros y la sala de calderas con depósitos de gasóleo y conexión para lavadora. El sistema de calefacción central de gasóleo existente, incluyendo la caldera y el depósito, se sustituyó en 2004. El sótano es funcional y ofrece espacio para suministros, aficiones o almacenamiento adicional. Un punto a destacar es el amplio jardín, que se extiende hasta la parte trasera de la propiedad. Árboles maduros, una terraza, una pérgola y un práctico cobertizo ofrecen diversas posibilidades, ideal para amantes de la jardinería, familias o cualquier persona que aprecie un amplio espacio exterior. Una plaza de aparcamiento en la propiedad completa la oferta, con espacio para dos vehículos. Salzderhelden cuenta con un barrio agradable, buenas infraestructuras y excelentes conexiones de transporte. Colegios, tiendas, médicos y la estación de tren de Salzderhelden están a poca distancia. Las zonas verdes circundantes, los senderos para bicicletas y caminatas, y la proximidad al río Leine ofrecen una mejor calidad de vida. En resumen, esta propiedad se presenta como un interesante proyecto de renovación con un gran potencial, una base sólida y una ubicación atractiva. La casa está actualmente vacía y se puede ocupar rápidamente previa solicitud, ideal para quienes deseen crear la casa de sus sueños desde cero. Compruebe usted mismo las posibilidades que ofrece esta casa durante una visita personal. Nuestro departamento de "Von Poll Finance" estará encantado de asesorarle sobre una solución de financiación a su medida.

**Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und charmanten Wohngegend in Salzderhelden, einem beliebten Stadtteil von Einbeck. Die Umgebung besticht durch gepflegte Einfamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft – perfekt für Familien und Menschen, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die A7 sowie die B3 und B64 sind schnell erreichbar, sodass Einbeck sowie die größeren Städte Göttingen, Northeim, Hildesheim und Hannover bequem in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden: Der Bahnhof Salzderhelden ist fußläufig erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen in die Region. Damit sind neben der Region auch Hannover in ca. 60 Minuten, Göttingen in ca. 20 Minuten und Einbeck-Mitte in ca. 7 Minuten bequem erreichbar.

In der Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die Region zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Struktur aus, die vor allem durch mittelständische Unternehmen und traditionelles Handwerk geprägt ist.

Die Lage dieser Immobilie kombiniert Ruhe, Lebensqualität und beste Anbindungen – ein idealer Standort zum Wohnen und Leben.

Número de propiedad: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 306.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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