

Northeim / Hammenstedt

# Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Hammenstedt

CODE DU BIEN: 25448033



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 469 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25448033
Surface habitable	ca. 147,92 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1988

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	110.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

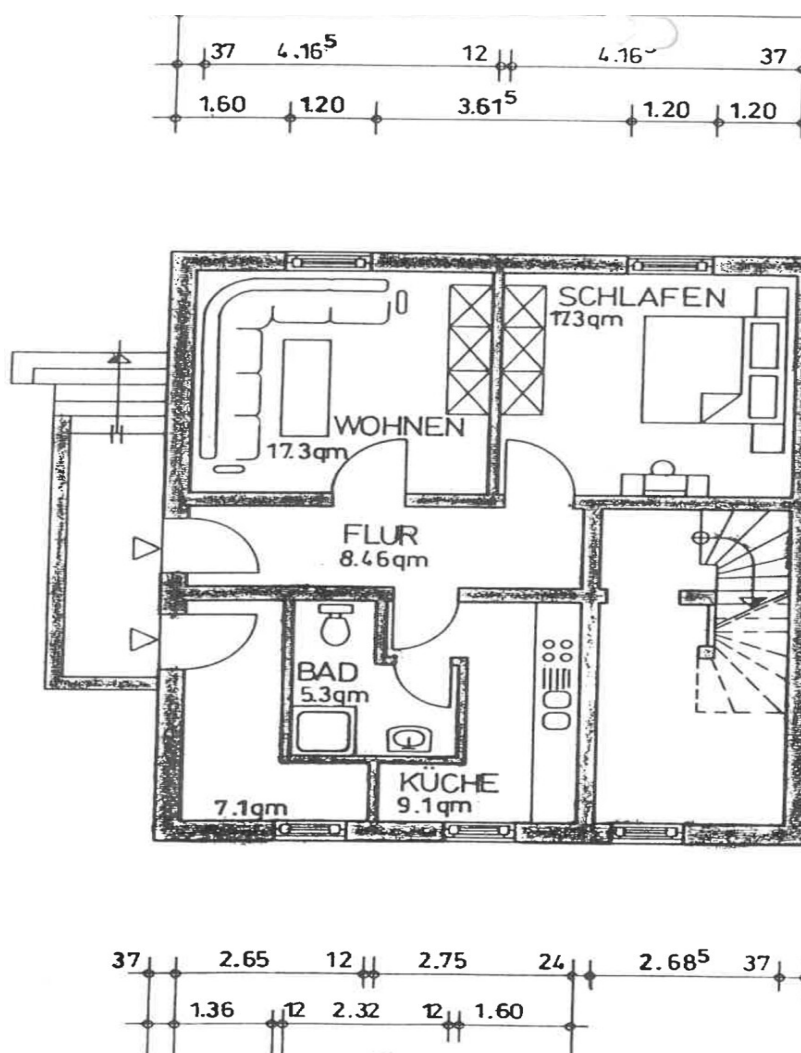
## La propriété

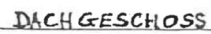


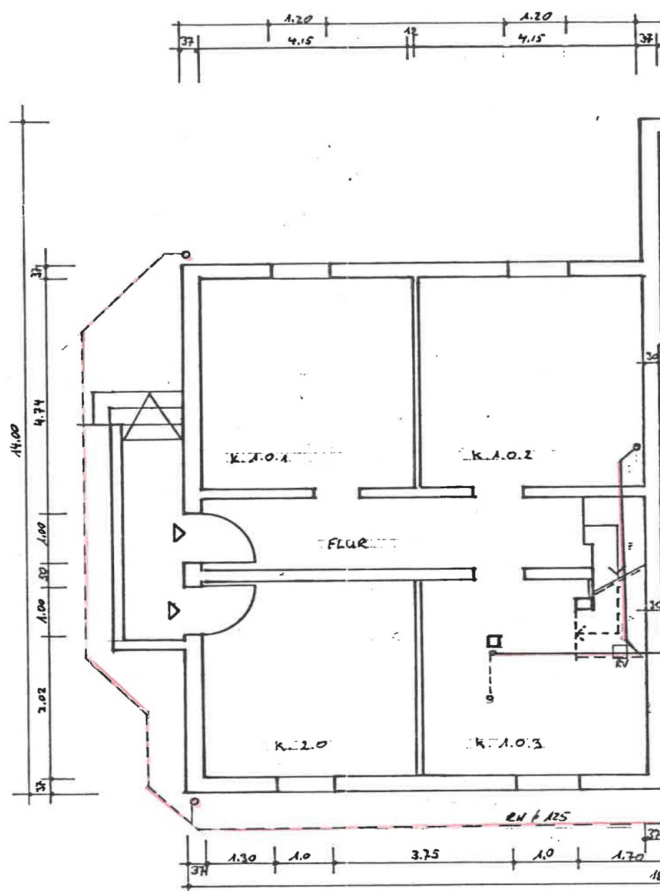


CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## Plans d'étage







KELLER

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt**

## Une première 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Einheiten. Die Erdgeschoseinheit umfasst ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch helle, gut geschnittene Räume sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Obergeschosswohnung bietet ca. 62,92 m<sup>2</sup> 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 Erdgeschoseinheit 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".

**CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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