

Kalefeld / Sebexen

Entièrement loué ! Propriété d'investissement à haut rendement en milieu rural

CODE DU BIEN: 25448023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 405,11 m² • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.636 m²

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25448023	Prix d'achat	240.000 EUR
Surface habitable	ca. 405,11 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	16	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	8	Surface de plancher	ca. 83 m ²
Salles de bains	6	Aménagement	Terrasse, Bloc- cuisine, Balcon
Année de construction	1940		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	225.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2032	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La propriété



CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Une première impression

À vendre : une spacieuse maison à ossature bois avec extension, située sur un terrain généreux d'environ 2 643 m². L'extension, une ancienne écurie, abrite deux logements et a été aménagée en 1978 (permis disponible). La surface habitable d'environ 405,11 m² est répartie sur quatre logements. La propriété a été régulièrement entretenue et partiellement rénovée, notamment avec le remplacement des salles de bains, des sols et des fenêtres. Les balcons ont été modernisés en 2024, contribuant à une esthétique contemporaine et à une meilleure fonctionnalité. La propriété est en excellent état et offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour différents modes de vie : familles, ménages multigénérationnels ou investissement locatif. Certaines pièces sont équipées de cuisines aménagées, facilitant ainsi l'installation des nouveaux propriétaires ou locataires. La propriété se compose comme suit : Appartement 1, rez-de-chaussée à droite : 4 pièces, cuisine, salle de bains ; Appartement 2, étage à droite : 3 pièces, cuisine, salle de bains ; Appartement 3, rez-de-chaussée et étage à gauche : 3 pièces, cuisine, salle de bains. Appartement 4, étage supérieur gauche : 5 pièces, cuisine, salle de bains. Les espaces de vie et de nuit sont lumineux et accueillants, tandis que les salles de bains, fonctionnelles, ont été partiellement modernisées lors de récentes rénovations. Le grand jardin spacieux constitue un atout majeur, offrant un espace généreux pour les loisirs, la détente et les réceptions en plein air. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz. Deux systèmes, installés en 2018 et 2008, garantissent un approvisionnement fiable. Ce bien, actuellement loué, présente un revenu locatif net annuel de 22 440,00 €, ce qui le rend attractif pour les acquéreurs potentiels souhaitant à la fois y habiter et percevoir un revenu locatif intéressant. Par respect pour les locataires actuels, les photos des appartements ne sont pas publiées, mais seront fournies sur demande sérieuse. Cet immeuble de rapport combine de généreux espaces de vie, une grande flexibilité d'aménagement et des équipements modernes grâce à des

rénovations ciblées réalisées ces dernières années. Une visite vous permettra d'apprécier par vous-même les atouts et le potentiel de développement de ce bien. Nous restons à votre disposition. Le service financier de Von Poll se fera un plaisir de vous aider pour votre financement.

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Détails des commodités

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m²

Wohnung II: 84,40 m²

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m²

Wohnung IV: 134,55 m²

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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

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

www.von-poll.com