

Einbeck / Salzderhelden

# Maison individuelle avec grand jardin et potentiel de modernisation à Salzderhelden

CODE DU BIEN: 25448031



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

PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 759 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25448031          |
| Surface habitable      | ca. 95 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 7                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1951              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 139.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.11.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 306.06 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1951                      |

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden**

## Une première impression

Cette maison individuelle est située dans un quartier résidentiel calme de Salzderhelden, un arrondissement d'Einbeck. Construite en 1951 selon des méthodes de construction robustes, elle repose sur un terrain généreux d'environ 759 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable d'environ 95 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux, elle offre de nombreuses possibilités et convient parfaitement aux petites familles, aux couples ou aux acheteurs bricoleurs à la recherche d'une propriété à fort potentiel. La maison a conservé en grande partie son état d'origine et offre donc un important potentiel de rénovation et de modernisation. Parallèlement, sa structure solide constitue une base solide pour une personnalisation à votre goût. Au rez-de-chaussée, un hall central dessert toutes les pièces. Vous y trouverez une salle de bain avec douche, une cuisine fonctionnelle avec cellier intégré et un espace de vie combinant salon, salle à manger et bureau. Des stores électriques avec commande et minuterie sont déjà installés pour plus de confort. Les combles aménagés comprennent trois pièces pouvant servir de chambres d'enfants ou de suite parentale, un WC et une pièce supplémentaire avec les raccordements de cuisine pré-installés, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Actuellement utilisés comme espace de rangement pratique, ils constituent un atout supplémentaire. Le sous-sol entièrement aménagé comprend trois pièces de rangement et la chaufferie avec cuves à fioul et raccordement pour lave-linge. Le système de chauffage central au fioul, chaudière et cuve comprises, a été remplacé en 2004. Le sous-sol est fonctionnel et offre un espace pour le stockage, les loisirs ou du rangement supplémentaire. Le vaste jardin, qui s'étend jusqu'à l'arrière de la propriété, est un véritable atout. Arbres matures, terrasse, pergola et abri de jardin pratique offrent de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour les passionnés de jardinage, les familles ou toute personne appréciant un grand espace extérieur. Une place de parking privative pour deux véhicules complète ce bien. Située à Salzderhelden, la propriété bénéficie d'un quartier agréable, d'infrastructures de qualité et d'excellentes liaisons de transport. Écoles, commerces, médecins et gare de Salzderhelden sont facilement accessibles. Les espaces verts environnants, les pistes cyclables et piétonnes, ainsi que la proximité de la rivière Leine offrent une qualité de vie exceptionnelle. Cette propriété représente un projet de rénovation intéressant, avec un potentiel considérable, des fondations solides et un emplacement privilégié. La maison est actuellement vide et peut être occupée rapidement sur rendez-vous – idéale pour quiconque souhaite créer la maison de ses rêves. Venez découvrir par vous-même les possibilités offertes par cette maison lors d'une visite. Notre service « Von Poll Finance » se fera un plaisir de vous conseiller sur une solution de financement personnalisée.

**CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

## 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)