

Northeim / Hammenstedt

## Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Hammenstedt

???????: 25448033



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

?????: 250.000 EUR • ??????: ca. 147,92 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 469 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25448033
???????????	ca. 147,92 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1988

????? ????????	250.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
??????	
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	110.10 kWh/m²a
???????????????	14.11.2034	???????????	D
???????????????	??????	???????????	1982
???????????????	??????	???????????	

???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

?? ??????



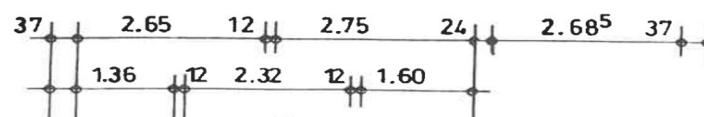
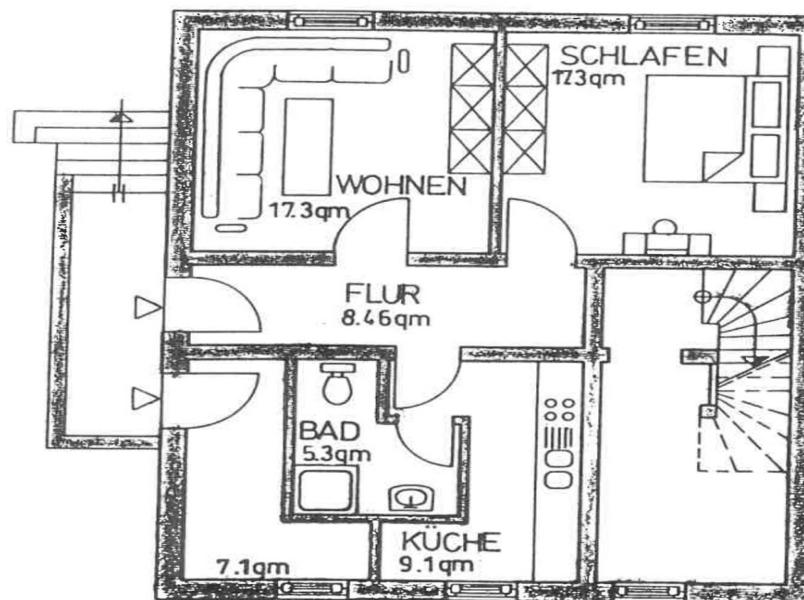
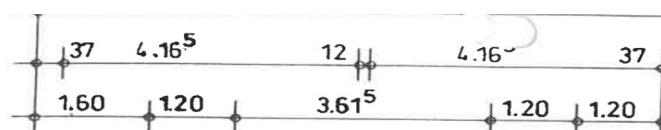
???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

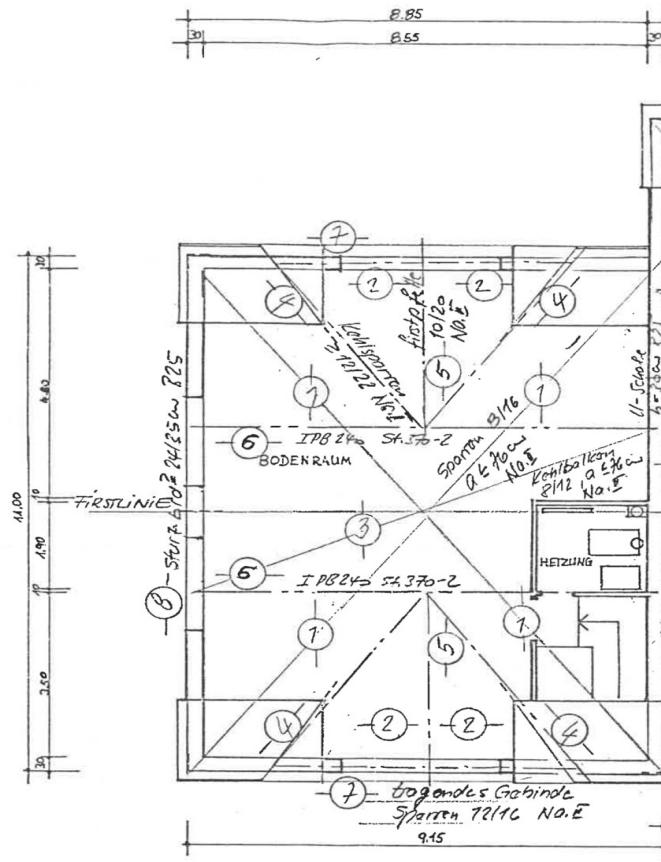
?? ??????



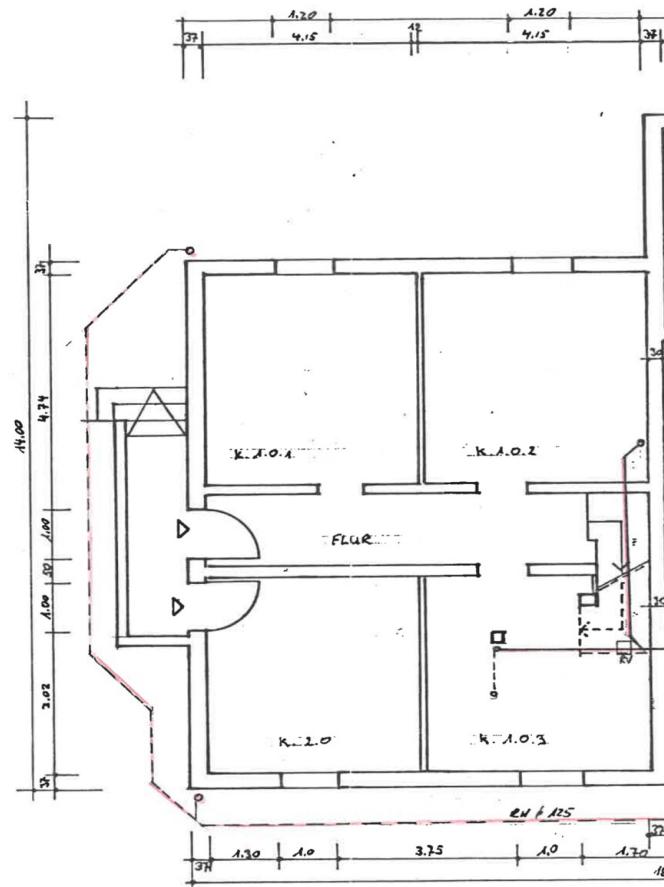
????????? ??????????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

???????





DACHGESCHOSS



KELLER

???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## ??? ????

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 Erdgeschosseinheit 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 Erdgeschosseinheit 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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".

???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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