

Kalefeld / Sebexen

# Πλήρως ενοικιασμένο! Επενδυτικό ακίνητο υψηλής απόδοσης σε αγροτική περιοχή

Αριθμός ακινήτου: 25448023



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 240.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 405,11 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.636 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25448023	Τιμή αγοράς	240.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 405,11 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	16	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 83 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	8	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	6		
Έτος κατασκευής	1940		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	225.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.04.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1940

Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται ένα ευρύχωρο, ξύλινο ακίνητο με επέκταση, που βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 2.643 τ.μ. Η επέκταση, ένα πρώην κτίριο στάβλου, περιλαμβάνει δύο οικιστικές μονάδες και μετατράπηκε το 1978 (διατίθεται άδεια). Ο χώρος διαβίωσης, περίπου 405,11 τ.μ., κατανέμεται σε συνολικά τέσσερις οικιστικές μονάδες. Το ακίνητο έχει συντηρηθεί τακτικά και έχει ανακαινιστεί μερικώς, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης μπάνιων, δαπέδων και παραθύρων. Τα μπαλκόνια εκσυγχρονίστηκαν το 2024, συμβάλλοντας σε μια σύγχρονη εμφάνιση και βελτιωμένη χρηστικότητα. Το ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση και προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης για διάφορους τρόπους ζωής, είτε για οικογένειες, είτε για πολυγενεακά νοικοκυριά, είτε για ενοικίαση. Τμήματα του σπιτιού είναι εξοπλισμένα με εντοιχισμένες κουζίνες, διευκολύνοντας την ομαλή μετάβαση για νέους ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές. Το ακίνητο χωρίζεται ως εξής: Διαμέρισμα 1, ισόγειο δεξιά: 4 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο· Διαμέρισμα 2, επάνω όροφος δεξιά: 3 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο· Διαμέρισμα 3, ισόγειο & επάνω όροφος αριστερά: 3 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο· Διαμέρισμα 4, επάνω όροφος αριστερά: 5 δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο. Οι χώροι καθιστικού και ύπνου είναι φωτεινοί και φιλόξενοι, ενώ τα μπάνια είναι λειτουργικά εξοπλισμένα και έχουν εν μέρει εκσυγχρονιστεί κατά τη διάρκεια πρόσφατων ανακαινίσεων. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο μεγάλος, ευρύχωρος κήπος, ο οποίος προσφέρει άφθονο χώρο για δραστηριότητες αναψυχής, χαλάρωση και υπαίθριες συγκεντρώσεις. Το σπίτι θερμαίνεται με κεντρικό σύστημα θέρμανσης αερίου. Δύο συστήματα, που εγκαταστάθηκαν το 2018 και το 2008, εξασφαλίζουν αξιόπιστη παροχή. Ένα επιπλέον πλεονέκτημα για αυτό το πλήρως ενοικιασμένο επενδυτικό ακίνητο είναι το τρέχον ετήσιο καθαρό εισόδημα από ενοίκια ύψους 22.440,00 €. Αυτό καθιστά το σπίτι ελκυστικό για υποψήφιους αγοραστές που εξετάζουν τόσο την ιδιοκατοίκηση όσο και ένα κερδοφόρο εισόδημα από ενοίκια. Από σεβασμό προς τους τρέχοντες

ενοικιαστές, οι φωτογραφίες των διαμερισμάτων δεν δημοσιεύονται, αλλά θα σας παρασχεθούν με χαρά κατόπιν σοβαρής ερώτησης. Αυτό το πολυκατοικία συνδυάζει γενναιόδωρους χώρους διαβίωσης, ευέλικτες επιλογές χρήσης και σύγχρονες ανέσεις χάρη στις στοχευμένες ανακαινίσεις των τελευταίων ετών. Ένα ραντεβού για την επίσκεψη θα σας επιτρέψει να δείτε τα πλεονεκτήματα και τις δυνατότητες ανάπτυξης αυτού του ακινήτου από μόνοι σας. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε. Το τμήμα χρηματοδότησης της Von Poll θα χαρεί να σας βοηθήσει με τη χρηματοδότησή σας.

**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m<sup>2</sup>

Wohnung II: 84,40 m<sup>2</sup>

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m<sup>2</sup>

Wohnung IV: 134,55 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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