

Northeim

# Repräsentative Stadtvilla auf Eigentumsgrundstück in Bestlage

????????? ??????????: 25448030



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 200,82 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 876 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

???????? ??????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

|                     |                           |                    |                       |
|---------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25448030                  | ???? ???? ?        | 350.000 EUR           |
| ???????? ?          | ca. 200,82 m <sup>2</sup> | ???????? ?         | Käuferprovision       |
| ???? ?              | 8                         |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????? ? ?        | 4                         |                    | MwSt.) des            |
| ???????? ?          |                           |                    | beurkundeten          |
|                     |                           |                    | Kaufpreises           |
| ???? ?              | 2                         | ???????????????? ? | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| ???? ????????? ?    | 1900                      | ???? ?             |                       |
|                     |                           | ???? ?             | WC ??????????,        |
|                     |                           |                    | ???? ?                |

???????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

337.70 kWh/m²a

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

25.11.2035

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

H

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

??????

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

1900

???????? ??????????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ????????



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



???????? ??: 25448030 - 37154 Northeim

?? ???????



???????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ????????



???????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ?????????



???????? ?????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ???????



???????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ?????????



???????? ?????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ???????



???????? ??: 25448030 - 37154 Northeim

?? ???????



???????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

?? ?????????



??????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

Diese Stadtvilla aus der Gründerzeit befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Northeims und überzeugt durch ihre solide Bauweise sowie den sehr gepflegten, fortlaufend modernisierten Gesamtzustand. Das um 1900 errichtete Zweifamilienhaus verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die beiden Wohnungen des Hauses sind hell und freundlich gestaltet und bieten ein harmonisches Wohngefühl. Große Fenster rahmen jeweils den Blick ins Grüne ein und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss steht derzeit leer und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, während die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss vermietet ist und eine stabile Einnahmequelle sichert. Besonders attraktiv ist das separat vermietete Gewerbezimmer im Erdgeschoss, das aktuell von einem Kosmetikstudio genutzt wird und zusätzliche Mieteinnahmen generiert.

Ein echtes Highlight ist das Gartenhaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als stilvolles Atelier, gemütliches Gästehaus oder Hobbyraum. Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ruhigen Rückzugsbereichen lädt zum Entspannen ein und verleiht dem Anwesen mitten in der Stadt ein Gefühl von Geborgenheit – ein Ort, an dem Wohnkomfort und Lebensqualität auf besondere Weise zusammenkommen.

Die im Jahr 2006 erneuerte Zentralheizung sorgt für eine moderne, effiziente Wärmeversorgung.

Die Immobilie erzielt derzeit eine Gesamt-Nettokaltmiete von 720 € monatlich, mit attraktivem Potenzial zur Steigerung durch Neuvermietung oder Optimierung der Nutzung.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, gepflegtem Zustand und hervorragender Lage macht diese Stadtvilla zu einer seltenen Gelegenheit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeitangebote und der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar – eine ideale Verbindung aus ruhiger Wohnlage und städtischer Infrastruktur.

Dieses repräsentative Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investitionsmöglichkeit in einer der attraktivsten Wohnlagen Northeims.



VON POLL  
REAL ESTATE

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

??????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Northeim, einer lebendigen Stadt im südlichen Niedersachsen. Northeim verbindet den Charme einer traditionsreichen Kleinstadt mit den Vorzügen moderner Infrastruktur. Historische Fachwerkbauten, eine abwechslungsreiche Innenstadt und zahlreiche kulturelle Angebote machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten, Sportvereine und vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt. Zudem bietet die schnelle Anbindung an die A7 eine komfortable Verbindung in alle Richtungen, zum Beispiel nach Göttingen oder Hannover. Auch der Bahnhof Northeim gewährleistet eine gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

??????? ?????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 337.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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.

???????? ??????????: 25448030 - 37154 Northeim

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

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

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

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