

Einbeck / Salzderhelden

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Modernisierungspotenzial in Salzderhelden

????????? ??????????: 25448031



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

???? ??????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 759 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

???????? ??????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25448031                |
| ????????????          | ca. 95 m²               |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 7                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ????????????          |                         |
| ??????????            | 1                       |
| ????? ??????????????  | 1951                    |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????   |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????  | 139.000 EUR                                                                           |
| ??????         | ?????????????                                                                         |
|                | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????      | ????????                                                                              |
| ?????????????? |                                                                                       |
| ?????????      | ?????????,<br>?????????????????                                                       |
|                | ?????????                                                                             |

??????? ???????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 16.11.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ?????? ??????    | 306.06 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????       |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       | H              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1951           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

???????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ?????????



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



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

???????? ?????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ???????



??????? ???????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ???????



???????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ????????



??????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ????????



???????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ?????????



???????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ?????????



??????? ???????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ????????



???????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

?? ????????



??????? ???????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet des Einbecker Ortsteils Salzderhelden. Das Haus wurde im Jahr 1951 in solider Massivbauweise errichtet und steht auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 759 m². Mit einer Wohnfläche von rund 95 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für kleine Familien, Paare oder handwerklich versierte Käufer, die ein Objekt mit Potenzial suchen.

Die Immobilie befindet sich größtenteils im ursprünglichen Zustand und bietet daher umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungspotenzial. Gleichzeitig zeigt sich eine robuste Grundsubstanz, sodass das Haus eine solide Basis für eine individuelle Neugestaltung bietet.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie eine zentrale Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Hier befinden sich ein Badezimmer mit Dusche, eine funktionale Küche mit integrierter Speisekammer sowie Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer. Für zusätzlichen Komfort sorgen die bereits installierten elektrischen Jalousien mit Steuerung und Zeitschaltfunktion. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über insgesamt drei als Kinder- oder Schlafzimmer nutzbare Zimmer, ein kleines WC sowie ein weiteres Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, das zusätzliche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Dachboden wird derzeit als praktischer Stauraum genutzt und bietet zusätzliche Abstellfläche

Der vollständig unterkellerte Bereich umfasst drei Abstellräume sowie den Heizungsraum mit Öltanks und einem Waschmaschinenanschluss. Die vorhandene Öl-Zentralheizung samt Heizkessel und Tankanlage wurde 2004 erneuert. Der Keller präsentiert sich funktional und bietet Platz für Vorräte, Hobby oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der nach hinten hinaus viel Raum bietet. Alter Baumbestand, eine Terrasse, eine Pergola sowie ein praktischer Schuppen schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die einen großzügigen Außenbereich zu schätzen wissen. Abgerundet wird das Angebot durch einen Freiplatz auf dem Grundstück, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Die Lage in Salzderhelden überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, eine gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie der Bahnhof Salzderhelden sind schnell erreichbar.

Die umliegenden Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie die Nähe zur Leine bieten zusätzliche Lebensqualität.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als interessantes Sanierungsobjekt mit viel Potenzial, solider Grundstruktur und einer attraktiven Wohnlage. Das Haus steht leer und kann nach Absprache zeitnah übernommen werden – perfekt für alle, die ihren persönlichen Wohnraum von Grund auf selbst gestalten möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Für eine individuelle Finanzierungslösung steht Ihnen unsere Abteilung "Von Poll Finance" gerne beratend zur Seite.

??????? ???????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

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.

??????? ?????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

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.

???????? ??????????: 25448031 - 37574 Einbeck / Salzderhelden

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

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

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)