

Bad Gandersheim

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Bad Gandersheim

????????? ??????????: 26448001



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

???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 123,12 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 681 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

???????? ??????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	26448001	????? ???????	135.000 EUR
????????????	ca. 123,12 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1955	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 41 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	13.01.2036	????????????	
??????????????????		???????? ????????	389.03 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	H
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	
		???? ??????????????	1955
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ???????



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



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



???????? ?????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ???????



???????? ?????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ????????





??????? ???????? : 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ????????





???????? ??: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ???????



??????? ???????? : 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ????????





??????? ???????? : 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

?? ????????





??????? ?????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Bad Gandersheim und überzeugt durch viel Platz sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für die gesamte Familie. Das ursprünglich 1955 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde durch einen Wohnraumanbau erweitert und steht auf einem ca. 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss; zudem ist das Haus vollständig unterkellert.

Bereits beim Betreten spürt man das durchdachte Raumangebot. Besonders das Wohnzimmer mit seinem gemütlichen Kachelofen sowie die angrenzende Essecke schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage, die Küche, zwei individuell genutzte Räume, sowie das Bad und das Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten für Schlaf- oder Arbeitsbereiche, ergänzt durch den Wintergarten, der ganzjährig Tageslicht und Naturblick hineinlässt. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Grundzustand; ein moderater Sanierungs- und Modernisierungsbedarf eröffnet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß zu modernisieren. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1988.

Zum Haus gehören zudem zwei Garagen, eine Terrasse sowie gepflegte Gartenflächen sowohl vor als auch hinter dem Haus – ideal für Erholung, Gartenliebhaber oder spielende Kinder. Das Grundstück befindet sich auf Erbpacht der Stadt Bad Gandersheim. Die Laufzeit des Erbpachtvertrags läuft bis 2050; der Erbbauzins beträgt lediglich 14,54 € pro Jahr.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe bei gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Bus- und Bahnanschluss sind schnell erreichbar. Bad Gandersheim bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung und gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder handwerklich begabte Käufer, die ein Haus mit viel Potenzial in angenehmer Wohnlage suchen und Freude daran haben, ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf

gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

??????? ???????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend einer charmanten Kleinstadt in Niedersachsen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch hohe Wohnqualität, grüne Umgebung und familienfreundliches Umfeld aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar: Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen und einer sicheren Umgebung für Kinder. Freizeit- und Sportangebote runden die Attraktivität der Lage ab.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist sehr gut: Buslinien verbinden die Wohngegend direkt mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsachsen schnell erreichbar, sodass Pendler und Reisende eine optimale Verbindung zu regionalen Städten und Wirtschaftszentren genießen.

Die Lage kombiniert ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit exzellenter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler oder Kapitalanleger, die eine attraktive Wohnumgebung schätzen.



??????? ?????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 389.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
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.

???????? ?????????: 26448001 - 37581 Bad Gandersheim

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

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

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)