

Einbeck

## Felújított sorház Einbeck szívében

VP azonosító: 25448018

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 150 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Áttekintés

VP azonosító	25448018
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900

Vételár	225.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.03.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	136.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





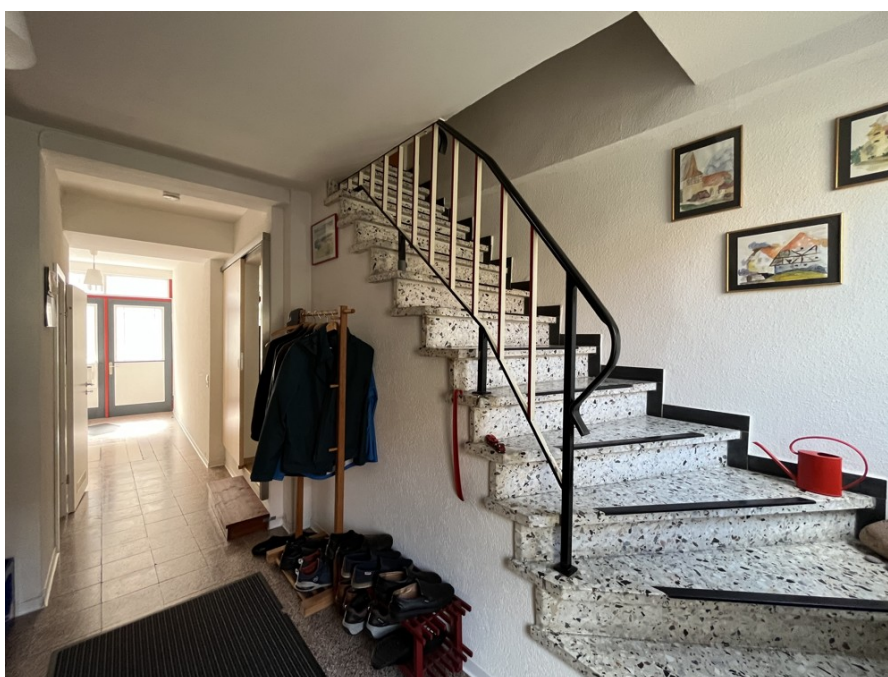
VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Az első benyomás

Eladó egy gondosan felújított, műemlékvédelem alatt álló sorház klasszikus favázas elemekkel, Einbeck szívében, központi helyen. Az ingatlan harmonikusan illeszkedik a történelmi városképbe, és kiváló életminőséget kínál a városközpont közelségének köszönhetően. Az 1900 körül épült favázas ház 2009-ben esett át átfogó felújításon. Egy körülbelül 150 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, plusz további 30 m<sup>2</sup> hasznos teret. A szobák két különálló apartmanra oszlanak, így a tulajdonos rugalmasan használhatja – például többgenerációs otthonként – vagy befektetésként bérbeadható. A földszinten egy körülbelül 30 m<sup>2</sup>-es, önálló, teljesen akadálymentesített apartman található, amelyhez praktikus tárolóhelyiséggel ellátott eloszoba, beépített konyhasarokkal ellátott, nyitott teru nappali-étkező, modern zuhanyzós fürdőszoba és egy csendes hálószoba tartozik. A második lakóegység az első emeletre és az átalakított tetőtérre terjed ki, körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es tágas, jól megtervezett lakóteret kínálva. Az első emeleten egy világos nappali és étkező, egy kis hálószoba/iroda, egy teljesen felszerelt konyha beépített szekrényekkel és egy kis zuhanyzó található. Egy belső lépcső vezet a tetőtérbe, ahol egy dolgozószoba, egy nagy hálószoba található a hozzá tartozó gardrób-szobával, valamint egy kényelmes fürdőszoba zuhanyzóval és káddal. Az ingatlan különlegessége a szépen parkosított, részben fedett hátsó udvar. Ez a fedett kültéri rész tökéletes pihenésre, kertészkedésre vagy barátokkal és családdal eltöltött kellemes estékre. Egy kis fészert további tárolóhelyet biztosít, a kompakt üvegház pedig lehetővé teszi a gyümölcsök és zöldségek termesztését közvetlenül a ház mellett. A 2010-es felújítás során modern gázfűtést telepítettek. Az energiafogyasztás 136,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*év), ami E energiahatékonysági osztálynak felel meg. Műemlékként bizonyos feltételek mellett adókedvezmények igényelhetők a korszerűsítési intézkedésekre. A ház üres és azonnal költözheto. Ideális választás családok, párok vagy befektetők számára, akik egy történelmi épület egyedi varázsát szeretnék ötvözni a modern lakhatási kényelemmel. A kiváló infrastruktúra és a vonzó elhelyezkedés az óvárosban különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant azok számára, akik értékelik a városi életet történelmi hangulattal. Felkeltettük az érdeklődését? Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot. A Von Poll Finance pénzügyi osztálya örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

**VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck**

## Minden a helyszínról

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen und staatlich anerkannter Ausflugsort. Mit rund 32.000 Einwohnern – davon etwa 15.000 in der Kernstadt – ist sie die flächen- und einwohnermäßig größte Stadt des Landkreises. Das Stadtbild ist geprägt von über 150 gut erhaltenen spätmittelalterlichen Fachwerkhäusern, die Einbeck einen unverwechselbaren historischen Charme verleihen.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Einbeck – nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, medizinische Versorgung und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten in der Umgebung machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße 3 bietet direkten Anschluss an die A7 und eine schnelle Verbindung Richtung Hannover. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt liegt rund 13 km entfernt. Für den Bahnverkehr stehen gleich drei Stationen zur Verfügung: der zentral gelegene Bahnhof Einbeck Mitte mit direkter Verbindung zum Bahnhof Einbeck-Salzderhelden (Strecke Hannover–Göttingen), der nur ca. 5 km entfernt liegt, sowie der Bahnhof Kreiensen – ein regionaler Knotenpunkt mit Anbindung in alle Richtungen. Göttingen (ca. 30 km) und Hildesheim (ca. 35 km) sind zügig erreichbar.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten: Der nahe Stadtpark, umliegende Grünflächen sowie Spazier- und Radwege laden zur aktiven Erholung ein. Die historische Altstadt mit Boutiquen, Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés schafft ein lebendiges, urbanes Flair. Ein kulturelles Highlight ist der PS.SPEICHER – ein innovatives Museum zur Geschichte individueller Mobilität.

Einbeck ist auch wirtschaftlich gut aufgestellt. Die KWS Saat SE & Co. KGaA, einer der weltweit führenden Anbieter in der Pflanzenzüchtung, hat hier ihren Hauptsitz mit rund 1.500 Beschäftigten. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind das Baugeräteunternehmen Kurt König, die Automobilzulieferer Kayser und Dura Automotive Systems sowie die traditionsreiche Einbecker Brauerei, die seit 1378 für ihre Bierspezialitäten bekannt ist.

VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 136.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



VP azonosító: 25448018 - 37574 Einbeck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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