

Kalefeld / Sebexen

# Teljesen kiadó! Magas hozamú befektetési ingatlan vidéki környezetben

VP azonosító: 25448023



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

**VÉTELÁR: 240.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 405,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 2.636 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

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

VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Áttekintés

VP azonosító	25448023	Vételár	240.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 405,11 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	16		
Hálósobák	8		
Fürdoszobák	6	Modernizálás / felújítás	2022
Építés éve	1940	Hasznos terület	ca. 83 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	225.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.04.2032	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1940

VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Az első benyomás

Eladó egy tágas, favázás ingatlan bővítménnyel, amely egy körülbelül 2643 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik. A bővítmény, egykori istállóépület, két lakóegységet tartalmaz, és 1978-ban alakították át (engedély rendelkezésre áll). A körülbelül 405,11 m<sup>2</sup>-es lakóterület összesen négy lakóegységben oszlik meg. Az ingatlant rendszeresen karbantartották és részben felújították, beleértve a fürdőszobák, a padlóburkolatok és az ablakok cseréjét. Az erkélyeket 2024-ben korszerűsítették, ami hozzájárult a modern megjelenéshez és a jobb használhatósághoz. Az ingatlan kiváló állapotban van, és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál a különböző életstílusok számára, legyen szó családokról, többgenerációs háztartásokról vagy bérbeadási célokról. A ház egyes részei beépített konyhával vannak felszerelve, ami megkönnyíti az új tulajdonosok vagy bérlők számára a zökkenőmentes átállást. Az ingatlan a következőképpen van felosztva: 1. lakás, földszint jobbra: 4 szoba, konyha, fürdőszoba; 2. lakás, emelet jobbra: 3 szoba, konyha, fürdőszoba; 3. lakás, földszint és emelet balra: 3 szoba, konyha, fürdőszoba; 4. lakás, felső emelet balra: 5 szoba, konyha, fürdőszoba. A nappali és a hálórészek világosak és barátságosak, míg a fürdőszobák funkcionálisan felszereltek, és a közelmúltbeli felújítások során részben modernizálták őket. Különösen érdekes a nagy, tágas kert, amely bőséges teret kínál szabadidős tevékenységekhez, pihenéshez és szabadtéri összejövetelekhez. A házat gáz központi fűtéssel fűtik. Két, 2018-ban és 2008-ban telepített rendszer biztosítja a megbízható ellátást. További előnye ennek a teljesen bérbe adott befektetési ingatlannak a jelenlegi éves nettó bérleti díjbevétele, amely 22 440,00 euró. Ez vonzóvá teszi a házat azoknak a potenciális vásárlóknak, akik mind a saját tulajdonú lakást, mind a jövedelmező bérleti díjbevételel fontolgatják. A jelenlegi bérlők iránti tiszteletből a lakásokról készült fotókat nem tesszük közzé, de komoly érdeklődés esetén szívesen megosztjuk. Ez a többlakásos épület tágas lakótereket, rugalmas felhasználási lehetőségeket és modern kényelmi szolgáltatásokat ötvöz az elmúlt évek célzott felújításainak köszönhetően. Egy

megtekintés alkalmával személyesen is meggyozodhet az ingatlan elonyeirol és fejlesztési potenciáljáról. Várjuk jelentkezését. A Von Poll pénzügyi osztálya örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Részletes felszereltség

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>

**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen**

## 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)