

Northeim

Northeims Bestlage – Exklusives Wohnen in außergewöhnlicher Atmosphäre

VP azonosító: 26448018



VÉTELÁR: 700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.627 m²

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

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

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Áttekintés

VP azonosító	26448018
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	700.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 123 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.07.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



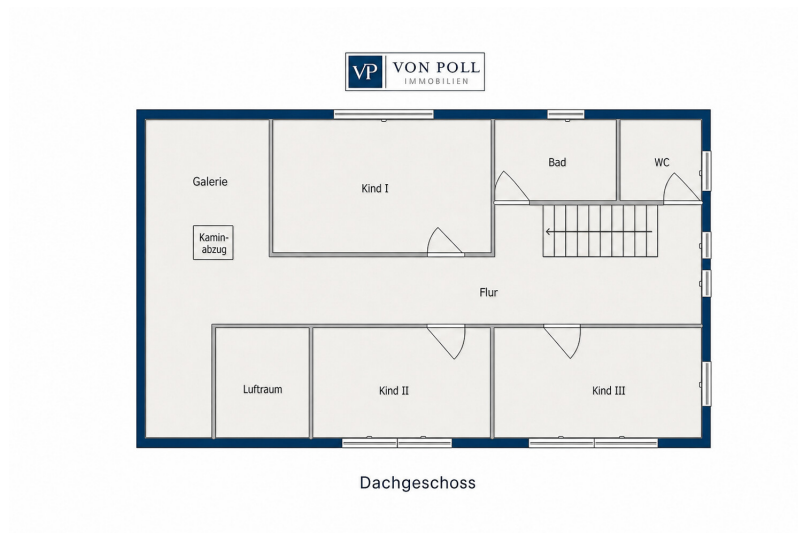
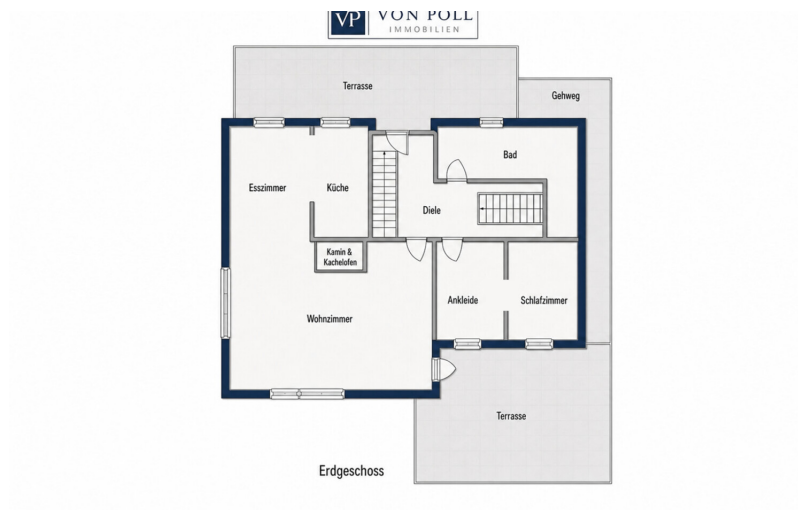
VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az ingatlan



VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Az elso benyomás

Dieses besondere Anwesen verbindet großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Nähe zur Natur. Auf einem ca. 1.627 m² großen Eigentumsgrundstück befindet sich ein im Jahr 1958 errichtetes Einfamilienhaus, das über die Jahre kontinuierlich gepflegt, modernisiert und durch umfangreiche Investitionen weiterentwickelt wurde.

Das parkähnlich gewachsene Eigentumsgrundstück mit altem Baumbestand, zahlreichen Obstbäumen und gepflegten Grünflächen, ein Gewächshaus, aussergewöhnlichen Blumenbeeten schafft eine private und besondere Atmosphäre. Der direkte Zugang zum angrenzenden Wald- und Naherholungsgebiet ermöglicht Naturerlebnisse unmittelbar vor der eigenen Haustür. Drei Terrassen – zwei nach Süden und eine nach Norden ausgerichtet – bieten attraktive Rückzugsorte zu jeder Tageszeit.

Das Raumangebot umfasst ca. 126,75 m² im Erdgeschoss, ca. 103,12 m² im Dachgeschoss und weitere ca. 74,21 m² im Souterrain. Ergänzt wird das Anwesen durch einen Erweiterungsanbau aus dem Jahr 1981, der Ihnen ca. 80 m² zusätzliche Räume mit Wohnraumcharakter bietet. Diese sind aus formellen Gründen nicht in der offiziellen Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, extravaganter Wohnbereich mit großen Panoramafenstern, die Ihnen einen Weitblick auf die Northeimer Seenplatte und das Leinetal ermöglichen. Die hochwertigen italienischen Fliesen und das charmante Eichenparkett verleihen diesem Raum einen besonderen Zauber. Der charakteristische Kachelofen und der offene Kamin im modernen Design bieten den Mittelpunkt dieser Einheit. Das offene Konzept von Wohn- und Essbereich schafft eine großzügige Atmosphäre und lässt keine Wünsche offen. Die hochwertige Küche mit Miele-Elektrogeräten sowie ein modernisiertes Badezimmer (2015) mit Infrarot-Wärmekabine ergänzen diese Wohnebene. Die Immobilie überzeugt durch moderne Energieeffizienz mit 3-fach-verglasten Fenstern im gesamten Obergeschoss, sowie teilweise Erneuerung der Fenster im Anbau und Erdgeschoss.

Die Aufstockung in Form einer großzügigen Erweiterung des DG fand im Jahr 2011 statt. Diese Geschossebene überzeugt durch eine offene Gestaltung, eine stilvolle Eichenholz-Glas-Galerie, hochwertiges Eichenparkett und eine markante Eichenholztreppe. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während eine elektrische Markise beziehungsweise ein Screen auf der Südseite angenehmen Sonnenschutz bietet. Ein Masterbad mit Infrarot-Wärmekabine, Gästezimmer und Büro vervollständigen das Raumangebot.

„Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der ca. 80 m² große Anbau. Dieser ist baurechtlich als reine Nutzfläche deklariert und zählt nicht zur offiziellen Wohnfläche. Dank der enormen Größe bietet dieser Bereich perfekte Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbys, als großzügige Werkstatt, Atelier oder als Lagerfläche. Bitte beachten Sie, dass die Räumlichkeiten formell nicht den Kriterien für dauerhaften Wohnraum entsprechen.“

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, Werkstatt- und Stauraum sowie zwei Stellplätze runden das Angebot ab. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2021 beheizt.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Anspruch an Raum, Privatsphäre und Lebensqualität. Die Übergabe ist derzeit voraussichtlich zum 01.07.2027 vorgesehen; eine frühere Übergabe kann gegebenenfalls individuell vereinbart werden.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Anwesen. Für Ihre individuelle Finanzierungsplanung steht Ihnen bei Bedarf „Von Poll Finance“ gerne beratend zur Seite.

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer gehobenen und etablierten Wohnlage von Northeim, die durch ein gepflegtes Umfeld, angenehme Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität überzeugt. Die gewachsene Wohnstruktur verbindet anspruchsvolles, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Northeim bietet eine reizvolle Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten laden zu einer aktiven und abwechslungsreichen Freizeitgestaltung ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene A7 sowie die Bundesstraßen B3, B241 und B248 sind umliegende Städte und Regionen komfortabel erreichbar. Der Bahnhof Northeim sowie die gute Anbindung an den ICE-Bahnhof Göttingen gewährleisten zudem eine schnelle regionale und überregionale Mobilität.

Die Lage vereint somit auf besondere Weise Ruhe, Privatsphäre, Komfort und hervorragende Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles und wertbeständiges Wohnen.

VP azonosító: 26448018 - 37154 Northeim

További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26448018 - 37154 Northeim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com