

Northeim

# Einfamilienhaus in Bestlage am oberen Sultmer mit Weitblick

*VP azonosító: 26448003*



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

**VÉTELÁR: 180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 745 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim**

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

VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Áttekintés

VP azonosító	26448003	Vételár	180.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1972		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	260.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



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



**VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



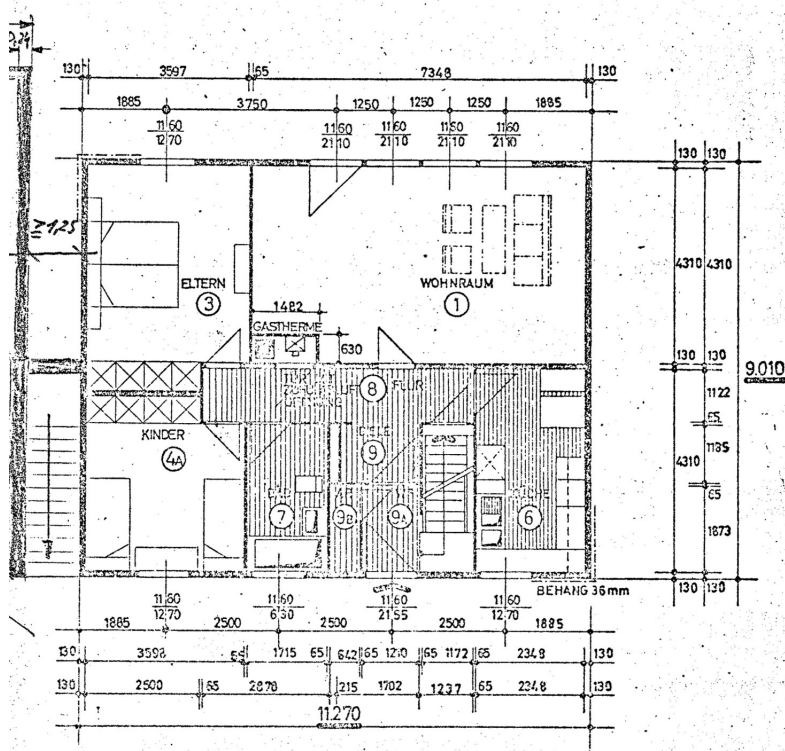
VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim

## Alaprajzok





**VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim**

## Az elso benyomás

In ruhiger, idyllischer und bevorzugter Wohnlage von Northeim – direkt am Waldrand des Sultmers – präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück der Stadt Northeim. Die naturnahe Umgebung, gepaart mit einem traumhaften Panorama-Weitblick bis zur Northeimer Seenplatte, macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder auch für alle, die sich individuellen Wohnraum mit Potenzial wünschen.

Das 1972 errichtete OKAL-Fertighaus steht auf einem ca. 745 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück, ist unverbaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohneinheit im Erdgeschoss, ergänzende flexible Nutzungsmöglichkeit im Dach- und Untergeschoss sowie eine separate Einliegerwohnung im Souterrain eröffnen viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit Diele, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer mit Badewanne. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, von dem Sie einen beeindruckenden Panorama-Weitblick über die Landschaft bis zur Northeimer Seenplatte genießen – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Im Dachgeschoss befinden sich zwei zusätzliche Räume, die sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Abstellbereiche eignen (keine ausgewiesene Wohnfläche), ergänzt durch ein kleines Bad/WC. Das Untergeschoss bietet neben einem Hauswirtschaftsraum einen weiteren (wohnl)ich) nutzbaren Bereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Garten.

Die Einliegerwohnung im Souterrain verfügt über einen separaten Seiteneingang

und umfasst Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die ca. 46 m<sup>2</sup> große Einheit ist bis zum 30.06.2026 für 350 € monatlich kalt vermietet. Danach besteht sowohl die Möglichkeit zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung. Diese Wohnung kann durch überschaubare Umbauten in das Hauptgebäude integriert werden. Die Einheit wurde im Juni 2025 teilrenoviert; die moderne Einbauküche stammt ebenfalls aus diesem Jahr. Auf Rücksichtnahme der Privatsphäre des Mieters, werden keine Fotos der Wohnräume veröffentlicht, sie stehen Ihnen aber bei einem Besichtigungstermin zur Verfügung.

Die Immobilie weist insgesamt Sanierungsbedarf auf – ideal, um sie ganz nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Bereits modernisiert wurden unter anderem die dreifach verglasten Kunststofffenster (ca. 2015), sowie die Heizungen: Zwei Gas-Kombi-Wasserheizer (2016 für Untergeschoss und Einliegerwohnung, 2003 für Erd- und Dachgeschoss) sorgen für eine solide Grundversorgung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt zusätzlich über eine Garage mit zwei angrenzenden Nebenräumen. Das Garagendach wurde 2024 erneuert und rundet das Gesamtangebot sinnvoll ab.

Der großzügige Garten in Hanglage überzeugt durch seine ruhige, geschützte Atmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob sonnige Terrassenbereiche, Spielflächen für Kinder oder ein naturnaher Rückzugsort im Grünen. Die bestehende Terrasse bildet einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenanlage und lädt zu entspannten sonnigen Stunden im Freien ein.

Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück der Stadt Northeim mit einer Laufzeit bis zum 31.03.2071. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 1.140,62 € pro Jahr; eine Kaufoption für das Grundstück ist nach aktuellem Stand gegeben (Details sind individuell zu prüfen).

Die Wohngebäudeversicherung beläuft sich auf 611,47 € p.a.

Die Grundbesitzabgaben betragen 439,39 € p.a.

Diese Immobilie verbindet eine außergewöhnlich attraktive Lage mit vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Wohnen in naturnaher Bestlage von Northeim nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**VP azonosító: 26448003 - 37154 Northeim**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich direkt am Waldrand im Wohngebiet Sultmer in Northeim, einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die vor allem durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Wohnanlagen geprägt ist. Das Viertel bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre und vereint Ruhe mit einer sehr guten Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern. Auch Freizeitangebote wie Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Bundesstraße B3 ist schnell erreichbar, und auch die Autobahn A7 befindet sich in der Nähe, was eine schnelle Anbindung in Richtung Süden nach Kassel oder nach Norden nach Hannover ermöglicht. Der Bahnhof Northeim liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem nach Göttingen und Hannover. Zusätzlich sorgen Buslinien und Radwege für eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt.

Durch die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung, inklusive der Nähe zur Autobahn A7, stellt das Wohngebiet Sultmer einen attraktiven Standort für Familien, Berufspendler und alle dar, die naturnahe Wohnqualität mit urbanem Komfort verbinden möchten.

**VP azonosító: 26448003 - 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 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: 26448003 - 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](mailto:northeim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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