

Einbeck

## 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Einbeck

VP azonosító: 26448010b



**BÉRLETI DÍJ: 700 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 820 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck**

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

VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Áttekintés

VP azonosító	26448010b
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1934

Bérleti díj	700 EUR
További költségek	150 EUR
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	206.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



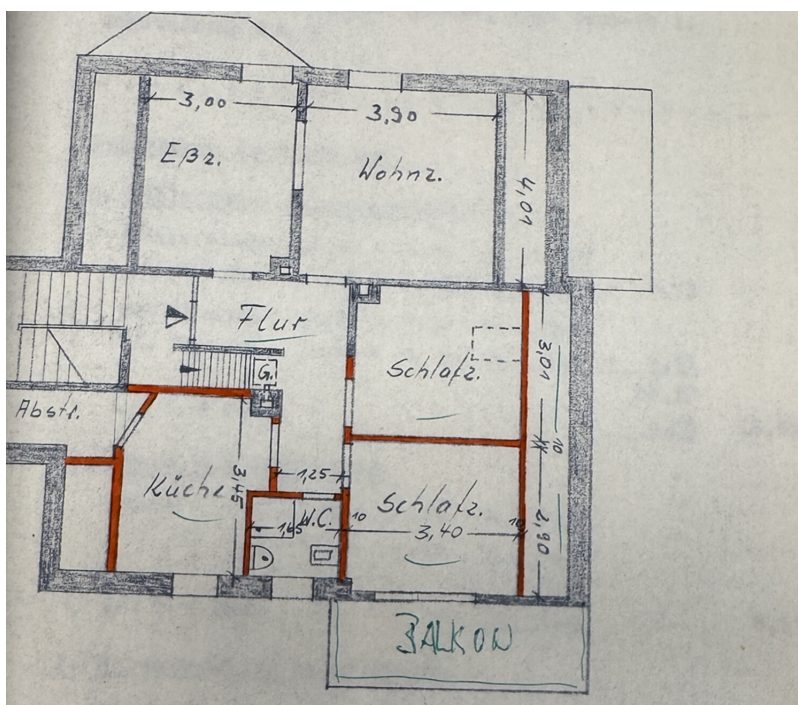
VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck**

## **Az elso benyomás**

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Stadthaus aus dem Jahr 1934 in zentraler Lage von Einbeck. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch eine praktische Raumaufteilung mit drei Zimmern, Küche inkl. Einbauküche, Bad, Diele sowie einem Abstellraum.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dazu zählen die Dämmung der Dachschrägen und des Spitzbodens, neue Innenwände in Trockenbauweise, moderne Vinylböden sowie der Einbau neuer, dreifach verglaster Dachfenster in den Wohn- und Schlafräumen. Der beheizte Wintergarten wurde ebenfalls modernisiert und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Etagenheizung, was eine unabhängige und verbrauchsorientierte Heizkostenabrechnung ermöglicht.

Zum Objekt gehört zudem ein großzügiger und gepflegter Gartenbereich, der den Bewohnern in separater Teilung zur Verfügung steht.

Die Wohnung wird möbliert vermietet und ist ab sofort verfügbar. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine modernisierte Wohnung in zentraler Lage von Einbeck suchen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 700,00 € zuzüglich 150,00 € Nebenkosten (Heizkosten nicht enthalten). Die Kautions beträgt 3 Nettokaltmieten.

Bei Interesse und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die eine hohe Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit kombiniert. Einbeck selbst ist eine traditionsreiche Stadt in Südniedersachsen, bekannt für seine historische Fachwerkarchitektur und eine lebendige Innenstadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten, Apotheken und Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind die Oberzentren Hannover, Göttingen und Kassel bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Buslinien und der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden ermöglichen schnelle Verbindungen innerhalb der Region und Anschluss an den Fernverkehr.

Einbeck zeichnet sich durch eine stabile und vielfältige Wirtschaft aus. Namhafte Unternehmen wie KWS SAAT SE & Co. KGaA und Kayser Automotive prägen die regionale Wirtschaft, sichern Arbeitsplätze und machen den Standort für Pendler und Investoren attraktiv. Die Kombination aus mittelständischer Stärke und internationalen Akteuren sorgt für ein dynamisches Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Historische Sehenswürdigkeiten, Museen wie der PS.SPEICHER, Parks, Sportanlagen sowie ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz laden zu Aktivitäten im Freien ein. Regelmäßige Veranstaltungen und kulturelle Angebote bereichern das Leben in der Stadt zusätzlich.

Insgesamt überzeugt die Lage der Immobilie durch eine hervorragende Mischung aus urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität, Freizeitmöglichkeiten und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Wohnen, Leben und Arbeiten.

**VP azonosító: 26448010b - 37574 Einbeck**

## **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: 26448010b - 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)**