

Einbeck

Casa a schiera ristrutturata nel cuore di Einbeck

Codice oggetto: 25448018

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m²

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25448018
Superficie netta	ca. 130 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	136.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.03.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



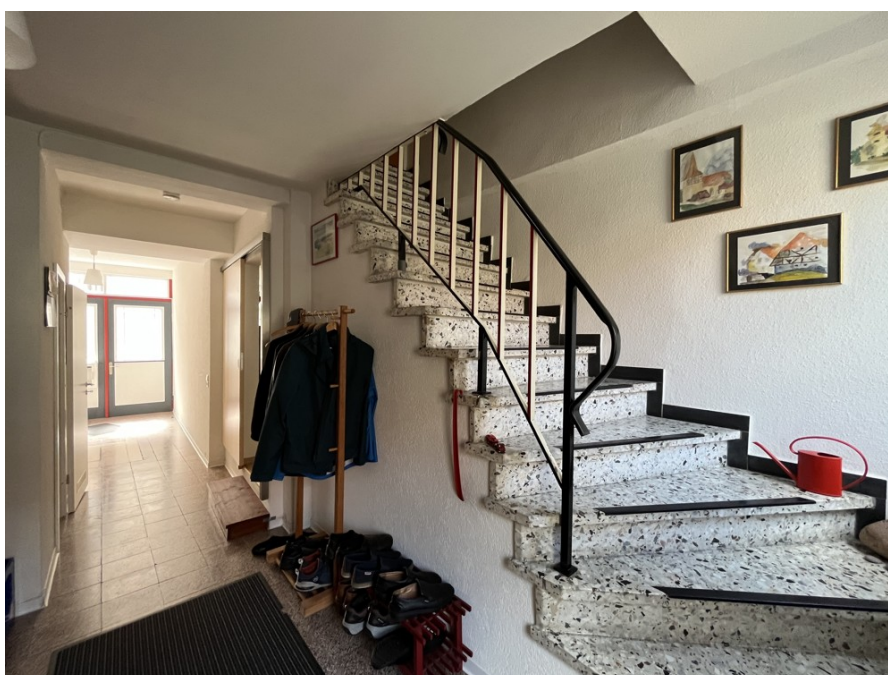
Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

Una prima impressione

In vendita una casa a schiera, ristrutturata con cura e sottoposta a tutela monumentale, con le sue caratteristiche classiche a graticcio, in posizione centrale nel cuore di Einbeck. L'immobile si inserisce armoniosamente nel paesaggio urbano storico e offre un'eccellente qualità della vita grazie alla sua vicinanza al centro città. Costruita intorno al 1900, la casa a graticcio è stata ampiamente ristrutturata nel 2009. Si trova su un terreno di circa 150 m² e offre circa 130 m² di superficie abitabile, più ulteriori 30 m² di superficie utile. Gli ambienti sono suddivisi in due appartamenti separati, consentendo un utilizzo flessibile da parte del proprietario, ad esempio come residenza multigenerazionale, o per l'affitto come investimento immobiliare. Il piano terra ospita un appartamento indipendente di circa 30 m², completamente accessibile e dotato di un ingresso con un pratico ripostiglio, una zona giorno e pranzo open space con angolo cottura integrato, un bagno moderno con cabina doccia e una tranquilla camera da letto con vista sul cortile riparato. La seconda unità abitativa si estende al primo piano e alla mansarda ristrutturata, offrendo circa 100 m² di spaziosa superficie abitabile con una disposizione ben studiata. Il primo piano comprende una luminosa zona giorno e pranzo, una piccola camera da letto/ufficio, una cucina completamente attrezzata con armadi a muro e un piccolo bagno con doccia. Una scala interna conduce alla mansarda, che ospita uno studio, un'ampia camera da letto con annessa zona guardaroba e un comodo bagno con doccia e vasca. Un punto di forza della proprietà è il giardino posteriore, parzialmente coperto e curato nei minimi dettagli. Questo spazio esterno riparato è perfetto per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o trascorrere piacevoli serate con amici e familiari. Un piccolo capanno offre ulteriore spazio di stoccaggio e una serra compatta consente la coltivazione di frutta e verdura proprio accanto alla casa. Un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato durante i lavori di ristrutturazione del 2010. Il consumo energetico è di 136,30 kWh/(m²*a), corrispondente alla classe energetica E. Essendo un edificio storico, a determinate condizioni è possibile richiedere agevolazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione. La casa è libera e disponibile da subito. È ideale per famiglie, coppie o investitori che desiderano combinare il fascino unico di un edificio storico con il comfort abitativo moderno. L'eccellente infrastruttura e l'ottima posizione nel centro storico rendono questa proprietà particolarmente interessante per chi apprezza la vita urbana con un tocco storico. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Il reparto finanziario di Von Poll Finance sarà lieto di assistervi nella scelta del finanziamento.

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 136.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25448018 - 37574 Einbeck

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com