

Kalefeld / Sebexen

Completamente affittato! Proprietà ad alto rendimento per investimento in un contesto rurale

Codice oggetto: 25448023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 405,11 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.636 m²

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25448023	Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Superficie netta	ca. 405,11 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	16	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	8	Superficie lorda	ca. 83 m ²
Bagni	6	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1940		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	225.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.04.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1940

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

La proprietà



Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Una prima impressione

In vendita una spaziosa proprietà con struttura in legno e ampliamento, situata su un generoso terreno di circa 2.643 m². L'ampliamento, un'ex stalla, comprende due unità abitative ed è stato ristrutturato nel 1978 (permesso disponibile). La superficie abitabile di circa 405,11 m² è distribuita su un totale di quattro unità abitative. L'immobile è stato regolarmente sottoposto a manutenzione e parzialmente ristrutturato, inclusa la sostituzione di bagni, pavimenti e finestre. I balconi sono stati rimodernati nel 2024, contribuendo a un aspetto contemporaneo e a una migliore fruibilità. L'immobile è in ottime condizioni e offre opzioni di utilizzo flessibili per diversi stili di vita, sia per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali, sia per scopi di affitto. Alcune parti della casa sono dotate di cucine componibili, facilitando una transizione agevole per i nuovi proprietari o inquilini. L'immobile è suddiviso come segue: Appartamento 1, piano terra a destra: 4 stanze, cucina, bagno; Appartamento 2, piano superiore a destra: 3 stanze, cucina, bagno; Appartamento 3, piano terra e piano superiore a sinistra: 3 stanze, cucina, bagno; Appartamento 4, piano superiore a sinistra: 5 stanze, cucina, bagno. La zona giorno e la zona notte sono luminose e accoglienti, mentre i bagni sono funzionali e sono stati parzialmente modernizzati durante i recenti lavori di ristrutturazione. Un punto di forza particolare è l'ampio e spazioso giardino, che offre ampio spazio per attività ricreative, relax e incontri all'aperto. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Due impianti, installati nel 2018 e nel 2008, garantiscono un approvvigionamento affidabile. Un ulteriore punto di forza di questo immobile da investimento completamente locato è l'attuale reddito netto annuo di € 22.440,00. Questo rende la casa attraente per potenziali acquirenti che stanno valutando sia l'acquisto come proprietario che un reddito da locazione redditizio. Per rispetto degli attuali inquilini, le foto degli appartamenti non sono pubblicate, ma saranno fornite volentieri su richiesta. Questo edificio plurifamiliare combina ampi spazi abitativi, opzioni di utilizzo flessibili e comfort moderni grazie

alle ristrutturazioni mirate degli ultimi anni. Un appuntamento per una visita vi permetterà di valutare personalmente i vantaggi e il potenziale di sviluppo di questo immobile. Non vediamo l'ora di sentirvi. Il reparto Finanza di Von Poll sarà lieto di assistervi con il vostro finanziamento.

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Dettagli dei servizi

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m²

Wohnung II: 84,40 m²

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m²

Wohnung IV: 134,55 m²

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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