

Northeim - Langenholtensen

# Modernes Einfamilienhaus mit PV-und Solaranlage in beliebter Wohnlage

*Codice oggetto: 26448016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,13 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 545 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

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

**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26448016
Superficie netta	ca. 125,13 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>103.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2002</b>

Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## La proprietà



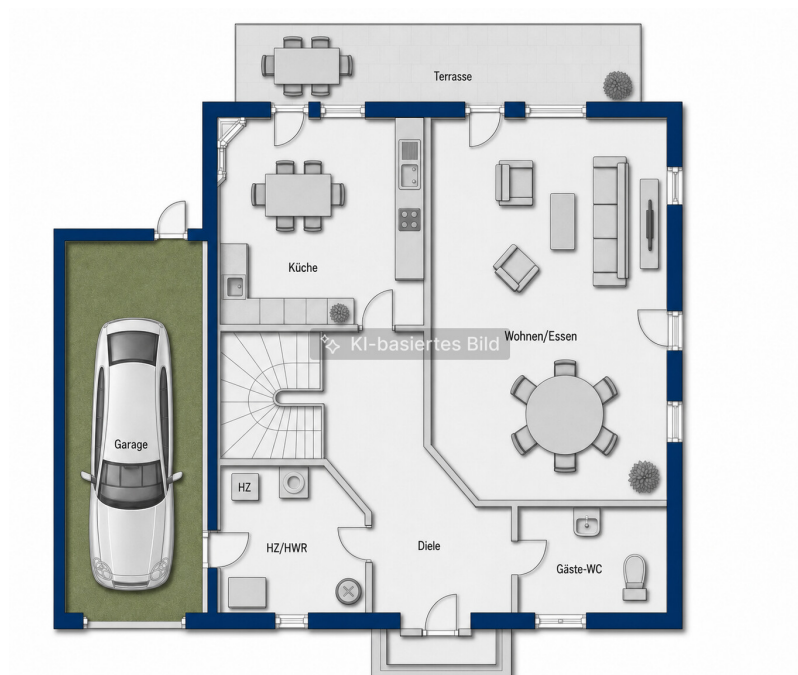
Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

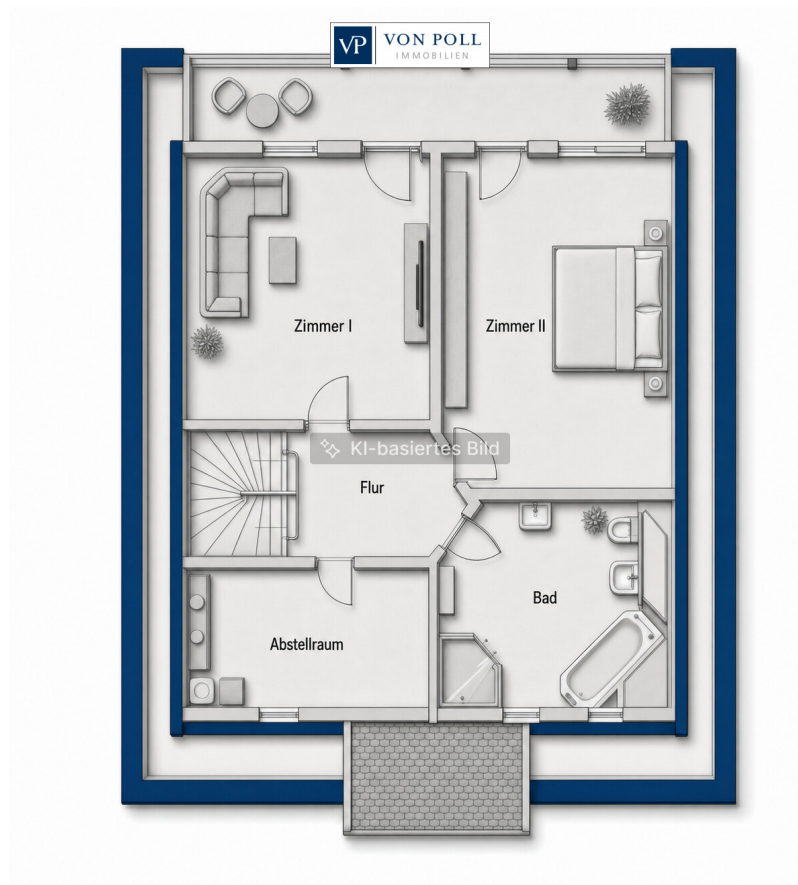
## La proprietà



Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 vereint modernes Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und eine attraktive Grundstücksgröße zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket. In ruhiger Wohnlage von Northeim-Langenholtensen gelegen, bietet die Immobilie auf einem ca. 545 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Paare oder Familien, die Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle und freundliche Wohnräume. Das Erdgeschoss umfasst ca. 66,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, einem gemütliche Wohn- und Esszimmer sowie einer Küche mit direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und einem zusätzlichen Gäste-WC und dem praktischen Hauswirtschaftsraum. Besonders komfortabel gestaltet sich der direkte Zugang von hier zur Garage mit elektr. Tor, der kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen auf ca. 58,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein Balkon ergänzt diese Wohnebene und schafft einen angenehmen Rückzugsort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Die Terrasse lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein, während zwei Gartenhäuser sowie ein Gewächshaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbygärtner, Handwerker oder Freizeitabenteuer bieten. Die Garage mit elektrischem Tor rundet das komfortable Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2002 sowie eine Photovoltaik (2007) und Solaranlage unterstreichen die zeitgemäße Ausstattung des Hauses und tragen zu einem effizienten Energiekonzept bei.

Langenholtensen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Region und verbindet die Ruhe eines gewachsenen Ortsteils mit der hervorragenden Infrastruktur der Kreisstadt Northeim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung an die Bundesstraße B248 sowie die Autobahn A7 ermöglicht zudem kurze Wege in Richtung Göttingen, Hannover und Kassel.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bereits bezugsfrei,

**sodass einer zeitnahen Verwirklichung Ihrer Wohnträume nichts im Wege steht. Ein attraktives Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und ein harmonisches Wohnambiente miteinander verbinden möchten.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.**

**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in Langenholtensen, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil der Kreisstadt Northeim. Die Wohnlage verbindet die Ruhe und den Charme eines dörflich geprägten Umfelds mit den Vorteilen einer unmittelbaren Nähe zur Northeimer Kernstadt.

Langenholtensen liegt nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Vor Ort stehen eine Grundschule, ein Kindergarten sowie ein aktives Vereinsleben zur Verfügung, was den Ort insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die gewachsene Infrastruktur und das lebendige Gemeinschaftsleben tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Northeim und sind in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus bietet die Kreisstadt ein umfangreiches Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Bundesstraße B248 sowie die Autobahn A7 sind die Oberzentren Göttingen, Hannover und Kassel bequem erreichbar. Auch der Bahnhof Northeim bietet attraktive Verbindungen im regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die naturnahe Umgebung mit den umliegenden Wäldern, Feldern und zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Menschen, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26448016 - 37154 Northeim - Langenholtensen**

## **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](mailto:northeim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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