

Northeim / Hammenstedt

Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Hammenstedt

Número da propriedade: 25448033



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 147,92 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 469 m²

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25448033
Área	ca. 147,92 m ²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1988

Preço de compra	210.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 85 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	14.11.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

O imóvel



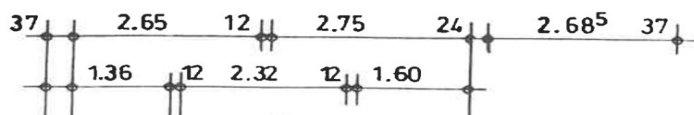
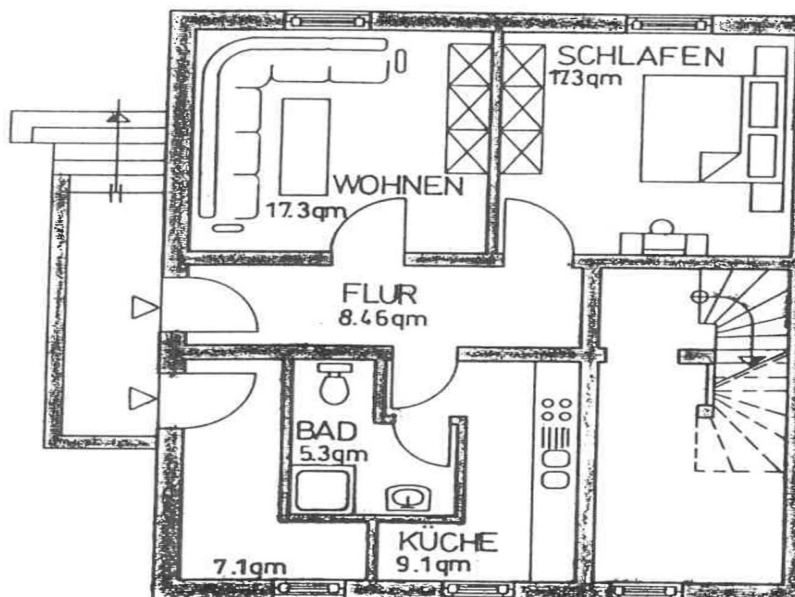
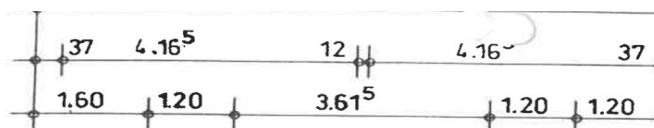
Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

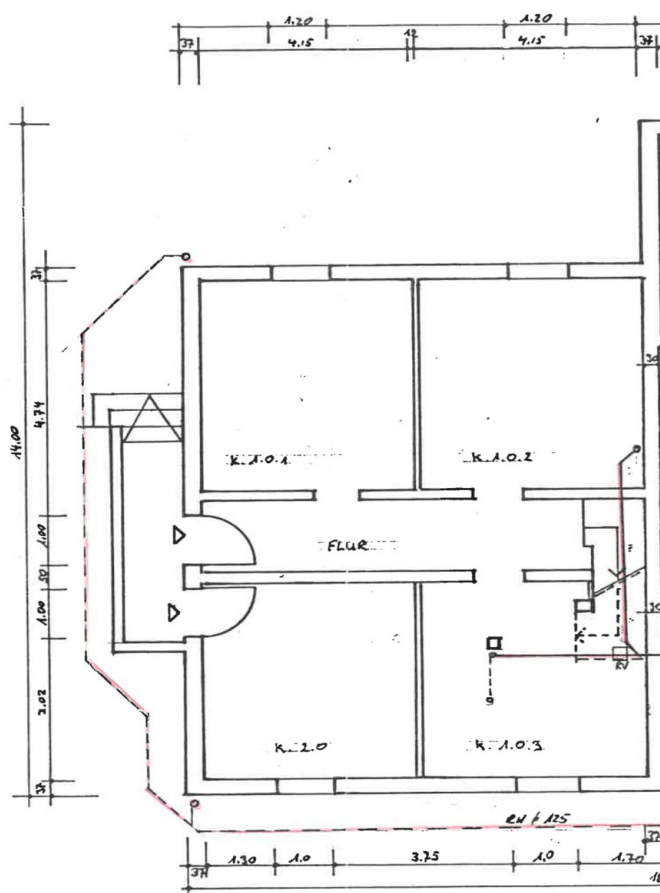
O imóvel



Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Plantas dos pisos



**KELLER**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Uma primeira impressão

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage im Northeimer Ortsteil Hammenstedt und stellt eine ideale Kapitalanlage dar. Das massiv gebaute Haus aus dem Baujahr 1988 steht auf einem 469 m² großen Grundstück und verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 148 m², verteilt auf zwei Einheiten. Die Erdgeschossseinheit umfasst ca. 85 m² Wohnfläche und besticht durch helle, gut geschnittene Räume sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Obergeschosswohnung bietet ca. 62,92 m² Wohnfläche, ist gut geschnitten und überzeugt durch eine effiziente Raumnutzung. Beide Einheiten sind klar voneinander getrennt, was flexible Nutzungsmöglichkeiten – zur vollständigen Vermietung oder teilweisen Eigennutzung – erlaubt.

Beide Wohneinheiten sind aktuell vermietet: Die Erdgeschossseinheit erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 500 €, die Obergeschosswohnung 400 €, sodass die monatlichen Mieteinnahmen insgesamt 900 € betragen. Dies entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 10.800 €. Die Soll-Miete für beide Einheiten kann bei 1.176,60 € pro Monat liegen, entsprechend 14.119,20 € pro Jahr.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der gepflegte Außenbereich mit Garten, Terrasse und Balkon, der den Mietern zusätzlichen Wohnkomfort und Wohnqualität bietet. Die Beheizung erfolgt über separate Gasetagenheizungen, die im Jahr 2018 erneuert wurden.

Abgerundet wird das Angebot durch die gute Infrastruktur in der Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. So verbindet diese Immobilie ruhiges Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Insgesamt vereint diese Doppelhaushälfte solide Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Vermietbarkeit in einer ruhigen Wohnlage. Sie bietet sowohl langfristigen Werterhalt als auch Rendite und stellt somit eine besonders attraktive und werthaltige Investition dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Bei Ihrer

Finanzierung unterstützt Sie gern die Finanzabteilung "Von Poll Finance".

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Northeimer Ortsteil Hammenstedt, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil mit ländlichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün, was ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld schafft.

Hammenstedt verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie eine Apotheke sind im nahegelegenen Stadtzentrum von Northeim in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich sowohl im Ort als auch in den angrenzenden Stadtteilen und bieten kurze Wege für Familien mit Kindern. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Spazier- und Radwege in der umliegenden Natur.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Northeimer Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A7 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Göttingen, Hannover und Kassel. Der Bahnhof Northeim mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Hammenstedt zuverlässig mit Northeim und den umliegenden Ortschaften.

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25448033 - 37154 Northeim / Hammenstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com