

Kalefeld / Sebexen

Renditestarkes Anlageobjekt in ländlicher Umgebung

Número da propriedade: 25448023



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 240.000 EUR • ÁREA: ca. 405,11 m² • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 2.636 m²

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Numa vista geral

Número da propriedade	25448023	Preço de compra	240.000 EUR
Área	ca. 405,11 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	16	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	8	Área útil	ca. 83 m ²
Casas de banho	6	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1940		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	225.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	19.04.2032	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1940

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

O imóvel



Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie in Fachwerkbauweise mit Anbau, gelegen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.643 m². Der Anbau, das ehemalige Stallgebäude, verfügt über zwei Wohneinheiten und wurde im Jahr 1978 ausgebaut (die Genehmigung liegt vor).

Die Wohnfläche mit ca. 405,11 m² verteilt sich auf insgesamt vier Wohneinheiten. Das Objekt wurde regelmäßig instand gehalten und teilweise renoviert, unter anderem wurden Bäder, Bodenbeläge sowie Fenster erneuert. Die Modernisierung der Balkone erfolgte im Rahmen der letzten Maßnahmen im Jahr 2024, was sowohl zu einer zeitgemäßen Optik als auch zu verbesserten Nutzungsmöglichkeiten beiträgt.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebenskonzepte, sei es für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur weiteren Vermietung. Teile des Hauses sind mit Einbauküchen ausgestattet, was den Einzug für neue Eigentümer oder Mieter erleichtert.

Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 1 EG rechts: 4 ZKB

Wohnung 2 OG rechts: 3 ZKB

Wohnung 3 EG & OG links: 3 ZKB

Wohnung 4 OG links: 5 ZKB

Wohn- und Schlafbereiche sind hell und freundlich, während die Badezimmer funktional ausgestattet sind und teilweise im Zuge der jüngsten Renovierungen modernisiert wurden.

Ein besonderes Highlight ist das große, weitläufige Gartengrundstück, das Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung und gemeinsames Beisammensein im Freien bietet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung. Zwei Anlagen aus den Jahren 2018 und 2026 gewährleisten eine zuverlässige Versorgung. Ebenso wurde in der 3A eine neue Hauptwasserzuleitung von der Straße bis zum Haus gelegt.

Ein zusätzliches Argument für diese rentable Kapitalanlage ist der aktuelle Jahres Kalt Mietertrag in Höhe von 22.440,00 Euro. Das Haus ist damit auch für Interessenten attraktiv, die neben einer Eigennutzung an eine tragfähige Vermietung denken.

Auf Rücksichtnahme der Mietparteien werden keine Fotos der Wohnräume veröffentlicht, werden bei ernsthaftem Kaufinteresse gern zur Verfügung gestellt.

Insgesamt vereint dieses Mehrfamilienhaus großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein modernes Ausstattungsniveau durch gezielte Renovierungsmaßnahmen in den letzten Jahren. Ein Besichtigungstermin ermöglicht es Ihnen, sich vor Ort ein persönliches Bild von den Vorzügen und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Detalhes do equipamento

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m²

Wohnung II: 84,40 m²

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m²

Wohnung IV: 134,55 m²

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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 vorbehaltenlich 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: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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