

Einbeck

# Großzügig wohnen mit Charakter – Ihre Villa in Einbeck !

*Número da propriedade: 26448019*



**PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 734 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck**

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

Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26448019                                             |
| Área                   | ca. 170 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de mansarda                                  |
| Quartos                | 9                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1927                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 325.000 EUR                                                                |
| Natureza                    | Morada multifamiliar                                                       |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Área útil                   | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida                                         |

Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 209.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 19.07.2036          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1927                     |

Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck

## O imóvel



**Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck**

## Uma primeira impressão

Die angebotene charakteristische Altstadtvilla befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Einbeck bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Vermietungsabsichten. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Baujahr 1927 verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf einem ca. 734 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück der Klosterkammer Hannover. .

Die Immobilie überzeugt durch einen großzügigen Garten mit Gartenteich, eine Garage sowie einen vollunterkellerten Bereich mit vier Kellerräumen. Das Dach wurde vor ca. 20 Jahren erneuert und nachträglich gedämmt, die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1993 und die moderne Einbauküche im ersten Obergeschoss wurde im Jahr 2021 eingebaut. Die doppelverglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1995. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, ob als Eigenbedarfs- oder auch als Anlageobjekt, Ihren Phantasien sind keine Grenzen gesetzt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück der Klosterkammer Hannover. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit 2.359,92 €. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 31.03.2087, eine Verlängerung ist nicht erforderlich.

Mit individuellen Modernisierungsmaßnahmen und energetischen Optimierungen lässt sich der besondere Charakter der Villa wieder hervorheben und dem Haus einen neuen Glanz verleihen.

Die bevorzugte Wohnlage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch Göttingen, Hannover und Kassel bequem erreichbar.

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

**Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die eine hohe Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit kombiniert. Einbeck selbst ist eine traditionsreiche Stadt in Südniedersachsen, bekannt für seine historische Fachwerkarchitektur und eine lebendige Innenstadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten, Apotheken und Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind die Oberzentren Hannover, Göttingen und Kassel bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Buslinien und der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden ermöglichen schnelle Verbindungen innerhalb der Region und Anschluss an den Fernverkehr.

Einbeck zeichnet sich durch eine stabile und vielfältige Wirtschaft aus. Namhafte Unternehmen wie KWS SAAT SE & Co. KGaA und Kayser Automotive prägen die regionale Wirtschaft, sichern Arbeitsplätze und machen den Standort für Pendler und Investoren attraktiv. Die Kombination aus mittelständischer Stärke und internationalen Akteuren sorgt für ein dynamisches Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Historische Sehenswürdigkeiten, Museen wie der PS.SPEICHER, Parks, Sportanlagen sowie ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz laden zu Aktivitäten im Freien ein. Regelmäßige Veranstaltungen und kulturelle Angebote bereichern das Leben in der Stadt zusätzlich.

Insgesamt überzeugt die Lage der Immobilie durch eine hervorragende Mischung aus urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität, Freizeitmöglichkeiten und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Wohnen, Leben und Arbeiten.

**Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck**

## **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 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.

**Número da propriedade: 26448019 - 37574 Einbeck**

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

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

---

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