

Dassel / Sievershausen

# Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohngegend

Objektnummer: 24448016



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 607 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448016
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	267.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

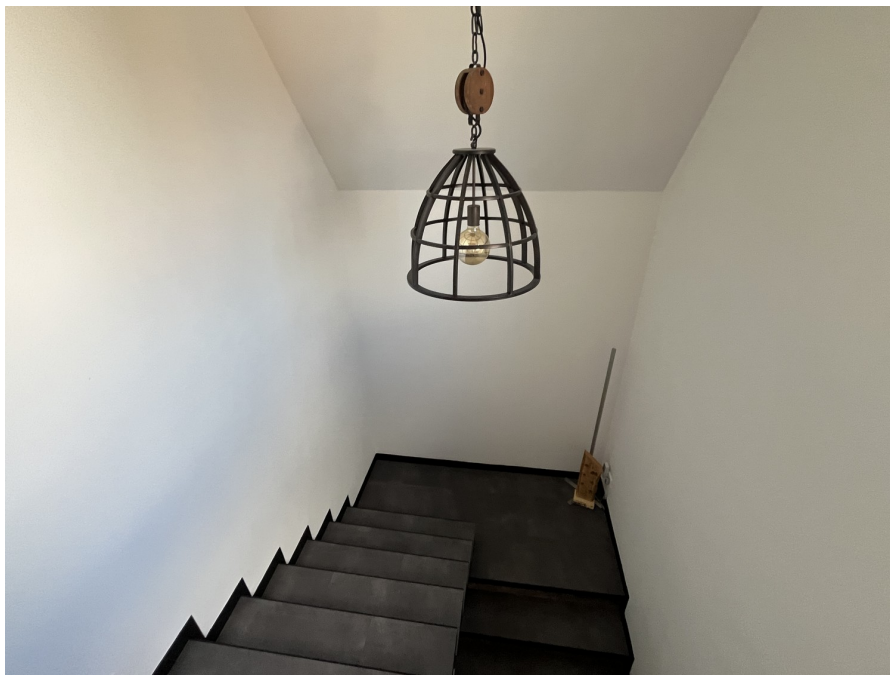
## Die Immobilie





Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie





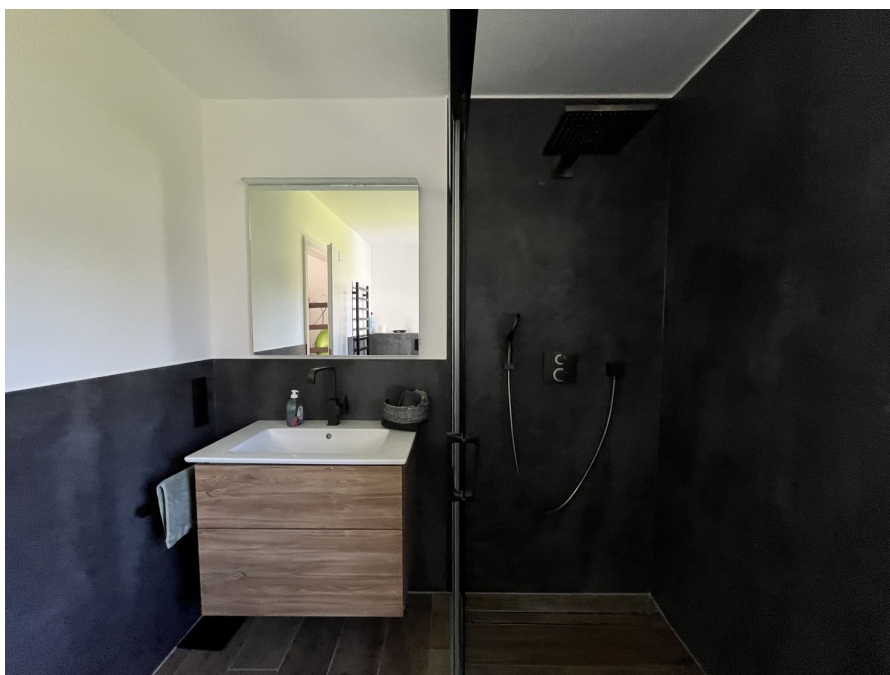
Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und idyllischer Wohnlage befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und modernisiert und präsentiert sich nun in einem zeitgemäßen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 607 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder eine Familie. Der Wohnbereich erstreckt sich auf zwei Etagen und präsentiert sich in einem modernen und ansprechenden Stil. Das offene Treppenhaus sorgt für eine luftige Atmosphäre und verbindet die beiden Etagen miteinander. Im Erdgeschoss befindet sich der offen konzipierte Wohn- und Essbereich, verbunden mit der offenen Wohnküche. Die Einbauküche wurde maßangefertigt und ist mit hochwertigen Küchengeräten ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich, neben einem modernen Bad mit Dusche, das Schlafzimmer, ein geräumiges Arbeitszimmer sowie ein Gäste- oder Kinderzimmer. Eine Besonderheit ist der nachträglich errichtete Anbau aus dem Jahr 1997, der eine Wohnraumerweiterung ermöglicht und barrierefrei gestaltet wurde. Mit einem separaten Seiteneingang ist auch die Möglichkeit für eine separate Nutzung gegeben. Der Anbau verfügt über einen großen Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse und über ein zweites Badezimmer mit Wanne und Dusche. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Fenster und Rollläden erneuert, Türen ausgetauscht und die Elektrik inklusive Unterverteilung komplett erneuert. Die Außenjalousien sind zum Teil elektrisch bedienbar. Beide Bäder präsentieren sich in neuem Glanz und wurden mit modernen Fliesen und hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet. Das Bad im Anbau verfügt zudem über eine Fußbodenheizung. Als Heizungssystem wurde 2020 eine Pelletheizung installiert, ergänzt durch einen modernen Kaminofen im Wohnbereich. Eine Solarthermieanlage mit vier Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung sorgt für zusätzliche Energieeffizienz. Im Haus ist zudem Glasfaser verlegt, was eine schnelle Internetverbindung ermöglicht und eine ideale Homeoffice-Möglichkeit bietet. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum, während der teilunterkellerte Bereich Platz für eine Waschküche, die Heizung, den Pelletbunker sowie eine Werkstatt bietet. Eine neu angelegte Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während der Garten Platz für Entspannung und Freizeit bietet. Eine Garage mit elektrischem Tor komplettiert das Angebot. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung. Die offene Raumgestaltung und das helle Ambiente laden zum Wohlfühlen ein. Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber, die gerne in der ruhigen Umgebung entspannen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohngegend ist familienfreundlich und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die Immobilie steht nach Absprache zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Alles zum Standort

Sievershausen ist ein Dorf mit ca. 1.000 Einwohnern am Solling im Landkreis Northeim. Die nächstgrößere Stadt Dassel befindet sich in 5 km Entfernung. Dieser Ort, rings von Wald umgeben, ist heute für Menschen, die hier ihre Freizeit verbringen und den Solling durchstreifen wollen, ein geeigneter Urlaubs- und Erholungsort. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dassel liegt westlich von Einbeck am nordöstlichen Rand des Sollings, südlich der Amtsberge und westlich des Ellenser Walds. Somit grenzt Dassel an den Solling-Vogler, einen der rund 100 in Deutschland ausgewiesenen Naturparks. Das Dasseler Stadtgebiet wird von mehreren regionalen Buslinien der Ilmebahn GmbH an das Mittelzentrum Einbeck und an Stadtoldendorf angebunden. Die Landesstraße L 580 führt von Dassel nach Stadtoldendorf, die L 549 nach Höxter, die L 548 nach Uslar und die L 580 zur Bundesstraße 3 und nach Einbeck.



Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24448016 - 37586 Dassel / Sievershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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