

Northeim

# Zweifamilienwohnhaus mit Charme in Bestlage !

Objektnummer: 24448036



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

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

Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448036	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 270,9 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1968		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	212.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Die Immobilie



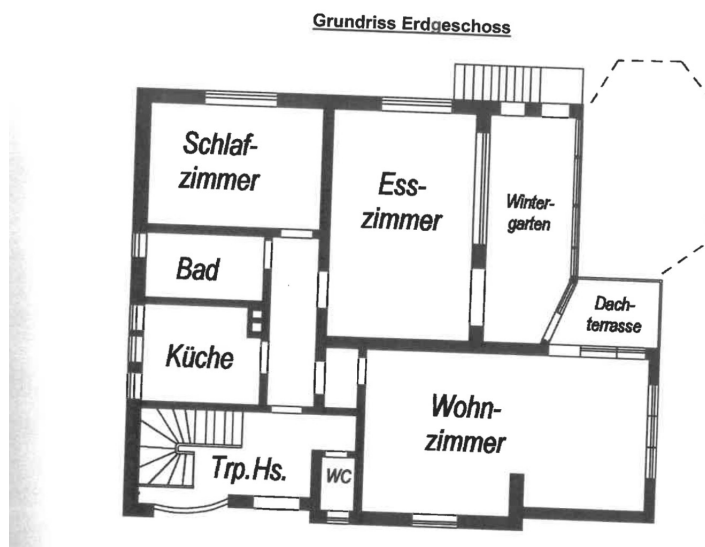
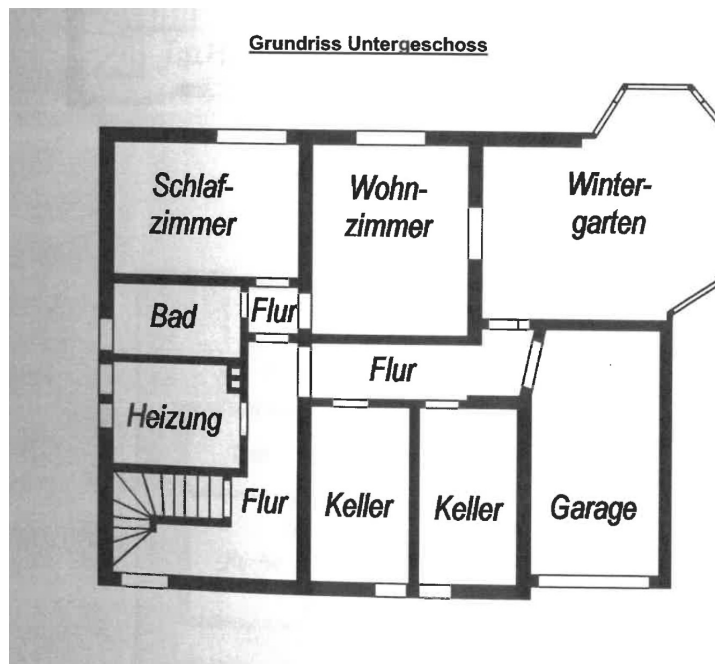
Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

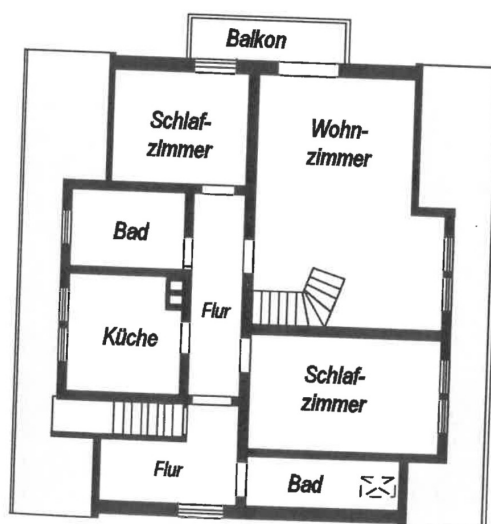
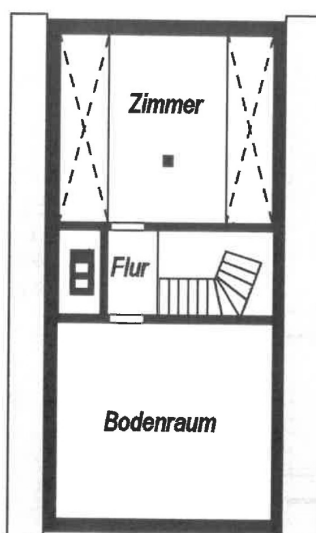
## Die Immobilie



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Grundrisse



**Grundriss Dachgeschoss****Grundriss Spitzboden**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup> und befindet sich im beliebten Wieterviertel, südlich des Stadtzentrums von Northeim. Der gepflegte Zustand der Immobilie und ihre umfangreiche Ausstattung garantieren einen hohen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Fläche von ca. 606 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohngegend, die durch geringes Verkehrsaufkommen besticht. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Somit eignet sich dieses freistehende Zweifamilienhaus ideal für Familien oder auch als Mehrgenerationenhaus. Die ausgeklügelte Raumverteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Innenausstattung umfasst hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkettböden, die zu einem gepflegten Ambiente beitragen. Ein ansprechender Kachelofen mit Bestandsschutz im charmanten Wohnbereich des Erdgeschosses sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Durch die großzügigen Wohnfläche bietet dieses Objekt reichlich Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das ausgebaute Dachgeschoss und der Spitzbodenausbau bieten zusätzlichen Raum und Flexibilität. Ein besonderes Highlight der Immobilie sind die beiden lichtdurchfluteten Wintergärten, die im Untergeschoss (2003) und im Obergeschoss (2005) errichtet wurden. Der Wintergarten im Untergeschoss verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Die Immobilie besticht durch gut durchdachte bauliche Anlagen, darunter ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Spitzbodenausbau, der zusätzlichen Wohnraum schafft. Die Garage wurde aufgestockt und an den Wohnbereich angegliedert und zudem durch ein elektrisches Tor zugänglich. Der große Garten wurde stets gepflegt und bietet die Möglichkeit zur Unterbringung von Gartenmöbeln und Geräten, durch ein schönes Gartenhaus aus Holz, was sich wunderbar an den Garten anpasst. Sämtliche Baugenehmigungen für die Umbauten liegen vor. Die obere Wohneinheit erzielt eine monatliche Kaltmiete von 432,00 €. Auf Rücksichtnahme und Privatsphäre des Mieters sind keine Fotos dieser Einheit veröffentlicht. Der bestehende Erbpachtvertrag mit der Klosterkammer wurde bis Dezember 2048 geschlossen mit einem jährlichen Erbbauzins von 982,63 €. Besonders hervorzuheben ist die neue Erdgasheizung, die im Mai 2024 installiert wurde, somit sind Sie im Thema Heizung auf dem neuesten Stand. Durch die gelungene Kombination aus solider Bausubstanz, moderner Ausstattung und der hervorragenden Lage, stellt diese Immobilie sowohl eine reizvolle Wohnoption als auch eine attraktive Gelegenheit zur langfristigen Nutzung dar. Die gute Verkehrsanbindung und die infrastrukturellen Gegebenheiten runden das Bild dieser Immobilie ab. Interessierte Käufer sind herzlich

eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie vor Ort kennenzulernen und sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Zuhause bietet. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf "Von Poll Finance".



Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim

## Ausstattung und Details

- Bad im OG 2018 saniert
- Wintergarten im Untergeschoss + OG mit Fußbodenheizung aus 2003,2005
- Böden Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Garage mit elektrischem Tor
- Balkon mit Südgiebel
- Dachterrasse
- Kachelofen im EG
- Einbauküche

**Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim**

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend südlich des Stadtzentrums von Northeim. Das Zweifamilienhaus erstreckt sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Fläche von ca. 606 m<sup>2</sup>. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige Umgebung mit geringem Verkehrsaufkommen aus, was sie besonders attraktiv für Familien und ruhesuchende Bewohner macht. Außerdem bietet die Immobilie eine hervorragende Anbindung an städtische Annehmlichkeiten, sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einer guten Bahnanbindung sowie einer Vielzahl von Schulen und Ärzten. Die Innenstadt von Northeim ist in 1,5km fußläufig oder per Auto erreichbar. Außerdem ist die A7 nur etwa 10Km entfernt, eine optimale Möglichkeit für Pendler. Die nächst größere Stadt Göttingen ist durch die Autobahn oder auch die Schnellstraße in 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Lage der Immobilie bietet eine optimale Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität.

**Objektnummer: 24448036 - 37154 Northeim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24448036 - 37154 Northeim

## 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)