

Northeim Langenholtensen

# Modernes Einfamilienhaus im gehobenen Stil mit separatem Saunahaus und Außenpool

Objektnummer: 24448011



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 534 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

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

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448011
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (+ MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

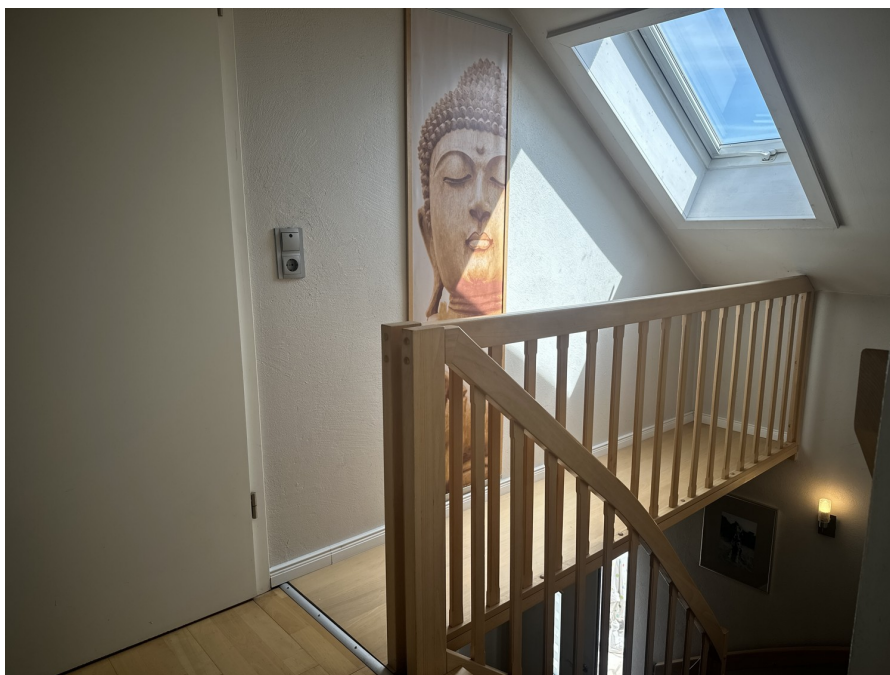
## Die Immobilie





Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie



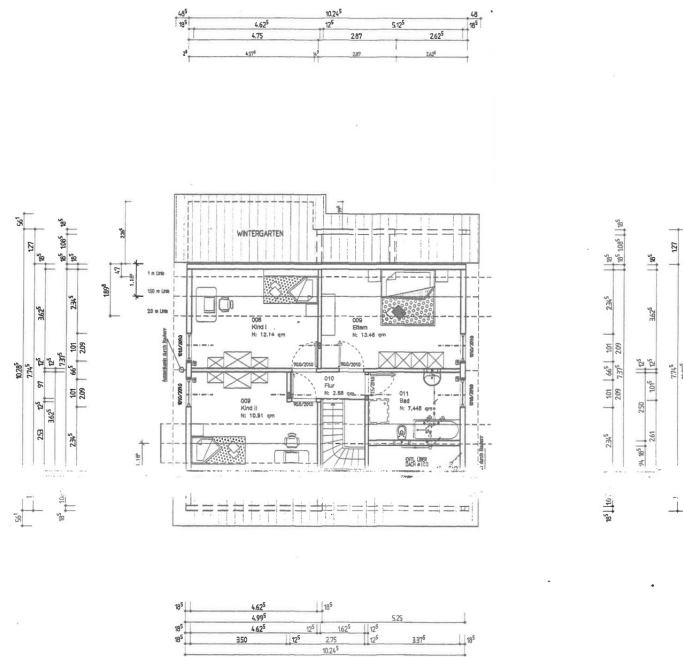
Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Die Immobilie









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: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Ein erster Eindruck

Als Niedrigenergiehaus und in Holzständerbauweise erbaut, steht dieses zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus in bester Lage vom Galgenberg. Die sehr gepflegte Immobilie wurde im Jahr 2006 erbaut und bietet Ihnen sämtliche Vorzüge eines anspruchsvollem Wohnraums. Die Immobilie besticht durch ihre besonderen Ausstattungsmerkmale. Die Wohnfläche beträgt ca. 135 m<sup>2</sup> mit einer Grundstücksgröße von ca. 534 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus verfügt über 5 Zimmer. Zu den besonderen Highlights der Immobilie gehören ein gemütlicher Kamin im offen konzipiertem Wohnbereich mit Wintergarten, ein Außenpool mit Gegenstromanlage, welcher über eine Solaranlage beheizt und einem neuwertigem Saunahaus (2021) mit Infrarotstrahlern und Infrarotplatten. Zusätzlich befindet sich in der Außensauna ein Bio-Ofen mit einer Sole Therme pur. Der Außenbereich der Immobilie lädt zum Entspannen und Genießen ein, hier können Sie ein Maximum an Erholung erleben. Die Immobilie wird über einen Feststoffbrennkessel mit Holz beheizt. Die bodentiefen Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet, die für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre sorgen. Ein weiteres Highlight dieses Angebotes ist die Zisterne, die zur Regenwassernutzung genutzt werden kann und somit Ressourcen spart. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport mit separatem Abstellraum zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt und eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sind. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".



Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Wintergarten
- Pool
- Saunahaus
- Sauna
- Einbauküche
- Doppelcarport

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Alles zum Standort

Langenholtensen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Northeim in Niedersachsen und liegt unmittelbar nördlich der Northeimer Kernstadt. Es befindet sich zwischen dem Edesheimer Wald, dem Rethoberg, dem Fachberg, dem Galgenberg und dem Sultmerberg. Südlich davon, auf der anderen Seite des Rhumetals, liegt der Wieter. Durch Langenholtensen fließt von Norden nach Süden die Düne (auch Uhbach genannt), in die am südlichen Ortsrand der aus Brunstein kommende Leimkebach mündet, wonach die Düne nach wenigen hundert Metern in den östlichen Leine-Zufluss Rhume mündet. Die Bundesstraße 248, die sich hiesig die Strecke mit der Deutschen Alleenstraße teilt, führt westlich an Langenholtensen vorbei und verbindet die Bundesautobahn 7 über die nördlich gelegene Anschlussstelle bei Echte mit der südlich gelegenen Northeimer Kernstadt. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Apotheken etc. in der näheren Umgebung vorzufinden.

Objektnummer: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24448011 - 37154 Northeim Langenholtensen

## 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)