

Northeim / Denkershausen

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage von Denkershausen

Objektnummer: 24448025



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 311 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.081 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

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

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448025
Wohnfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Grundrisse

### Grundriss UG



### Grundriss EG



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: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Ein erster Eindruck

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.081 m<sup>2</sup> befindet sich in idyllischer Feldrandlage dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Haus wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Etagen und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie. Das Objekt bietet im Erdgeschoss den Hauptwohnbereich mit ca. 187 m<sup>2</sup>, eine Einliegerwohnung mit separatem ebenerdigen Zugang im Souterrain mit ca. 87 m<sup>2</sup> sowie eine zum Hauptwohnbereich gehörige untervermietete Studio-Wohnung mit ca. 37 m<sup>2</sup> und ebenfalls separatem Eingang. Derzeit sind zwei der drei Wohneinheiten vermietet. Die Jahreskaltmiete beträgt 6.600,00 €. Die Immobilie bietet somit die Möglichkeit, selbst im Hauptwohnbereich zu wohnen und parallel Mieteinnahmen durch die vermieteten Einheiten zu generieren. Durch die Aufteilung der Wohnflächen ergibt sich ein flexibles Nutzungskonzept, das sich individuell an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen lässt. Das Untergeschoss beeindruckt mit einem eigenen Saunabereich und Wellnessmöglichkeiten. Durch Modernisierungsmaßnahmen und weiteren Investitionen können Sie sich hier einen Ort der Ruhe und Entspannung ermöglichen. Ein weiteres Highlight der Immobilie sind die offenen Kamine, die weiterhin betrieben werden dürfen. Zudem verfügt das Haus über einen Wintergartenanbau, der im Jahr 1995 mit Genehmigung errichtet wurde und Ihnen einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse ermöglicht. Der gepflegte Außenbereich mit Blick in die idyllische Landschaft lädt Sie und Ihre Gäste zum Verweilen ein. Ob Sie den Abend auf der überdachten Terrasse oder auf dem Freisitz ausklingen lassen, das bleibt Ihrer eigenen Phantasie überlassen. Die Stromversorgung ist für jede Wohneinheit separat geregelt. Die dezentrale Warmwasserversorgung erfolgt über mehrere Durchlauferhitzer. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturkessel) aus dem Jahr 1991 und ist nicht von der Austauschpflicht betroffen. Die Holzfenster wurden in den nicht wettergeschützten Bereichen, d.h. außerhalb des Wintergartens und der überdachten Terrasse, im Jahr 2009 durch Kunststofffenster ersetzt. Durch den großzügigen Bereich des Untergeschosses mit separatem Eingang wäre ggf. eine Physiotherapie/Massagepraxis denkbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die verschiedenen Wohneinheiten und die Ausstattungsmerkmale bieten großes Potential. Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in näherer Umgebung. Nutzen Sie die Chance, dieses vielseitige Objekt näher kennenzulernen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf "Von Poll



Finance".

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Alles zum Standort

Denkershausen ist eine Ortschaft der Stadt Northeim mit ca. 346 Einwohnern. In ca. 8 km Entfernung befindet sich der Stadtkern von Northeim. Northeim ist eine Mittelstadt und selbständige Gemeinde in Südniedersachsen. Ca. 30.000 Einwohner bezieht die Stadt Northeim. Flächenmäßig ist Northeim nach Einbeck die zweitgrößte Stadt Südniedersachsens. Die Kreisstadt liegt in Südniedersachsen im Niedersächsischen Bergland an den äußersten Südwestausläufern des Harzes bzw. einige Kilometer östlich des Sollings. Sie befindet sich 20 Kilometer nördlich der Großstadt Göttingen. Northeim liegt an der Northeimer Seenplatte, die derzeit aus zwölf durch Kiesabbau entstandenen Seen bieten einen angenehmen Erholung - und Rückzugsort sowohl für Paare sowie ebenfalls für die Familie. An Northeim grenzen nördlich die Stadt Einbeck und die Gemeinde Kalefeld. Im Osten grenzt es an die Gemeinde Katlenburg-Lindau. Südlich von Northeim liegt Nörten-Hardenberg und westlich die Stadt Moringen. Des Weiteren bietet die Stadt eine gut erhaltene Altstadt, bestehend hauptsächlich aus Fachwerkhäusern. Der Gesundbrunnen, der Wierterturm, die Waldbühne, das Theater der Nacht sind einige Ausflugsziele, die es zu erwähnen gilt und das Stadtbild prägen. In Northeim sind eine Vielzahl von Schulen ansässig. Die wohl bekannteste Northeimer Schule ist das Gymnasium Corvinianum, welches zu den ältesten Gymnasien im deutschen Sprachraum gehört. Ferner existieren neun Grundschulen, fünf berufsbildende Schulen, vier weiterbildende Schulen, eine Haupt- und Realschule (Thomas-Mann-Schule), eine Förderschule und eine Ganztagschule. Eine Bundesfachschule für Betriebswirtschaft im Kraftfahrzeuggewerbe (BFC) und ein Bundesfachzentrum für Metall und Technik sind ebenfalls in Northeim ansässig. Northeim liegt 20 Kilometer nördlich von Göttingen und 16 km südöstlich von Einbeck an der Autobahn 7 und den Bundesstraßen 3, 241 und 248.

Objektnummer: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

## 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)