

Kreiensen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24448017



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 946 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

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

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448017	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	119.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Ein erster Eindruck

In bevorzugter und ruhiger Wohnlage befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches im Jahr 1979 erbaut wurde. Das Haus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 946 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in drei Etagen aufgeteilt. Im Untergeschoss befindet sich die 3-Zimmer-Einliegerwohnung, welche langfristig vermietet ist und über einen separaten Seiteneingang verfügt. Eine große Terrasse sowie ein neu renoviertes Badezimmer aus dem Jahr 2023 mit Waschmaschinenanschluss komplettieren diese Einheit. Im Obergeschoss befindet sich der Hauptwohnbereich mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Kamin eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die Küche wurde 2011 erneuert und ist mit einer modernen Granit-Arbeitsplatte ausgestattet. Eine Besonderheit ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen unverbaubaren Panoramablick bietet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und bietet die Möglichkeit, eine separate Wohneinheit zu schaffen, da die Anschlüsse für eine Küche bereits vorhanden sind. Zudem gibt es einen großen Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet. Im Juni 2024 wurde eine neue Hybrid-Heizungsanlage installiert, die sowohl mit Öl als auch mit einer Wärmepumpe betrieben werden kann. Dadurch ist das Haus energieeffizient und sorgt für niedrige Heizkosten. Ein Glasfaseranschluss im Haus sorgt für schnelles Internet und ist ideal für die Arbeit im Homeoffice. Die Immobilie eignet sich ideal für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Die großzügigen Räumlichkeiten ermöglichen ein gemeinsames Zusammenleben, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet Flexibilität und zusätzlichen Wohnraum. Die Immobilie punktet nicht nur mit ihrer zentralen und ruhigen Lage, sondern auch mit einer guten Anbindung durch den nahegelegenen Bahnhof. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden, was für eine hohe Lebensqualität spricht. Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Alles zum Standort

Kreiensen ist eine Ortschaft der Stadt Einbeck im südniedersächsischen Landkreis Northeim. Als größter Einbecker Ortsteil befindet sich der Ort Kreiensen, mit ca. 2.500 Einwohnern, zwischen Leine und Gande im Leinebergland. Touristisch gut erschlossen, sind kurze Wege zu den nächsten größeren Städten Einbeck, Northeim, Göttingen, Hildesheim und Goslar gegeben. Der Bahnhof Kreiensen liegt in etwa 13 km entfernt von der Stadt Einbeck und schafft eine Verbindung mit dem ÖPNV in alle Himmelsrichtungen. Vom Bahnhof aus gibt es sehr gute Verbindungen in Richtung Hannover, in Richtung Harz, in Richtung Göttingen und in Richtung Paderborn. Mit einer größeren Grundschule und einer Haupt- und Realschule im Nachbarort Greene ist auch ein gutes Schulangebot vorhanden. Weiterhin sind zahlreiche Aktivitäten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt im Ort oder in der näheren Umgebung vorhanden.

Objektnummer: 24448017 - 37574 Kreiensen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24448017 - 37574 Kreiensen

## 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)