

Bad Gandersheim

# Exklusive und stilvolle 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Herzen von Bad Gandersheim

Objektnummer: 25448007



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

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

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

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25448007
Wohnfläche	ca. 109,45 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1993

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



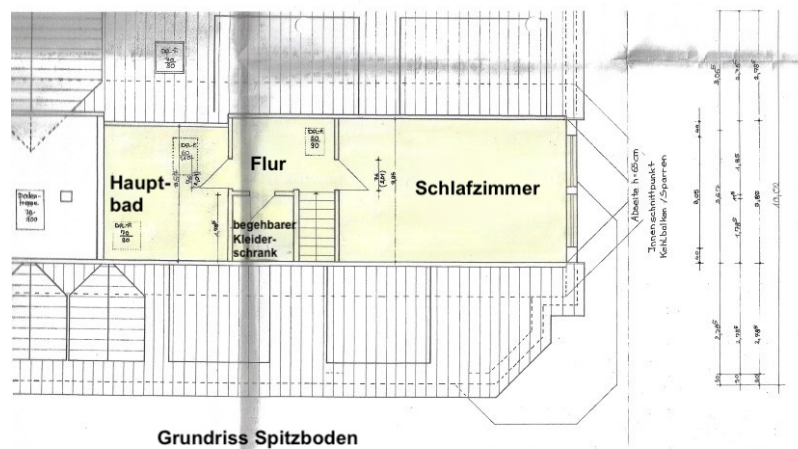
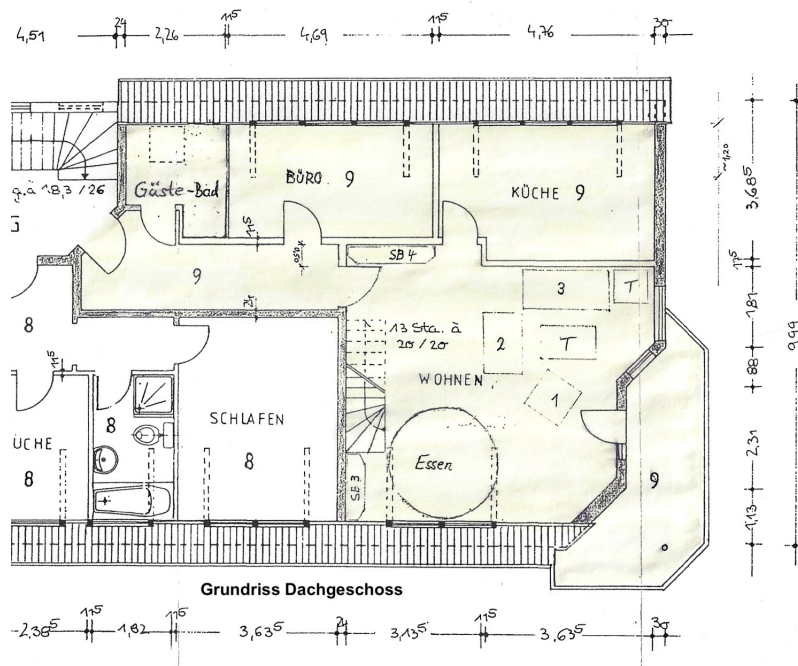
Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

# Grundrisse



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.

FA. H.A. VOGT OHG  
BURGSTRASSE 11, BAD GAN.

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine äußerst gepflegte Maisonette-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, die im Jahre 1993 erbaut wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 109,45 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Eigennutzer und auch eine interessante Option für Kapitalanleger. Die Wohnung steht aktuell leer und kann sofort bezogen werden. Die Immobilie verfügt über drei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, welches flexibel genutzt werden kann. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der Ihnen einen direkten Zugang auf den Süd-West- ausgerichteten Balkon bietet. Die mit Sprossen versehenen Fenster stehen Ihnen mit Aussenjalousien zur Verfügung. Der Bodenbelag setzt sich überwiegend aus hochwertigem Eichenparkett (Vollholz) und Laminat (ausschließlich in der Küche verlegt) zusammen, was der Wohnung eine edle Optik verleiht. Die Einbauküche ist maßangefertigt und überzeugt durch hochwertige Materialien (ohne Elektrogeräte). Ein Kühlschrank steht Ihnen hier zur Verfügung. Die Diele bietet dank praktischer Einbauschränke zusätzlichen Stauraum. Ein separates Gästebad mit Dusche und Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner. Der ausgebaute Spitzboden mit einer Fläche von 18,90 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Wohnraum, idealerweise als Schlafzimmer. Das geräumige Hauptbadezimmer ist mit einer eleganten Eckbadewanne, einer komfortablen Dusche und hochwertigen Fliesen und Armaturen versehen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von 12,46 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und bietet zahlreiche Steckdosen sowie Lautsprecher-Vorkehrungen im Wohnbereich sowie im Schlafzimmer und verfügt ebenfalls über eine Türsprechanlage. Beheizt wird das Mehrfamilienhaus über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2017 erneuert wurde. Der neue Fassadenanstrich, inklusive Dämmung trägt zu einem gepflegten äußeren Erscheinungsbild bei und sorgt für eine zeitgemäße Isolierung des Gebäudes. Ein eigener trockener Kellerraum ( 14,50 m<sup>2</sup>) mit eigenen Wasser- und Abwasseranschluss sowie Stromanschlüssen bietet ausreichend Platz für Vorräte oder andere Gegenstände, sowie ein allgemein zugänglicher Waschmaschinenraum mit abschließbaren Steckdosen für die eigene Waschmaschine steht Ihnen zusätzlich zur Verfügung. Zusätzlich bietet Ihnen die Wohnung ein Sondernutzungsrecht für zwei Carport-Plätze, die aktuell zwischenvermietet und jederzeit kündbar sind. Das monatliche Hausgeld beträgt 335,00 €. Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Ausstattung und großzügigen Wohnraum, sondern auch eine ideale Lage in Bad Gandersheim, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger perfekt geeignet ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu

überzeugen. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.



Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Bad Gandersheim, einer malerischen Kurstadt im südlichen Niedersachsen. Bad Gandersheim vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet so eine hohe Lebensqualität. Nach der Dichterin Roswitha von Gandersheim wird die Stadt auch "Roswithastadt" genannt. Bad Gandersheim ist ebenfalls bekannt für die jährlichen Domfestspiele, Niedersachsens größtes Freilichttheater im Sommer vor der Stiftskirche. Für Familien mit Kindern ist die Stadt besonders attraktiv, da die Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten hervorragend ausgebaut sind. Mehrere Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar, und auch das schulische Angebot ist vielseitig. Die Oberschule Bad Gandersheim sowie das Roswitha-Gymnasium gewährleisten eine umfassende Ausbildung für Kinder und Jugendliche aller Altersgruppen. Die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs ist durch diverse Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken und Bäckereien in der Nähe bequem gewährleistet. Auch die medizinische Versorgung ist erstklassig. Neben mehreren Allgemeinmedizinerinnen und Fachärztinnen sorgt das Krankenhaus für eine umfassende Betreuung, und Apotheken sowie Physiotherapiepraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Der Bahnhof Bad Gandersheim, der nur wenige Minuten entfernt ist, bietet regelmäßige Verbindungen nach Goslar, Braunschweig, Kreiensen, Göttingen und Hannover. Auch die Nähe zur Autobahn A7 und der Bundesstraße B64 sorgt dafür, dass umliegende Städte und Regionen schnell und bequem erreicht werden können. Mit dieser ausgezeichneten Infrastruktur stellt Bad Gandersheim eine ideale Wohnlage dar – sowohl für Familien, Berufspendler als auch Senioren, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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: 25448007 - 37581 Bad Gandersheim

## 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)