

Northeim / Denkershausen

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage von Denkershausen

CODE DU BIEN: 24448025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 311 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.081 m²

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24448025
Surface habitable	ca. 311 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 164 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	137.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

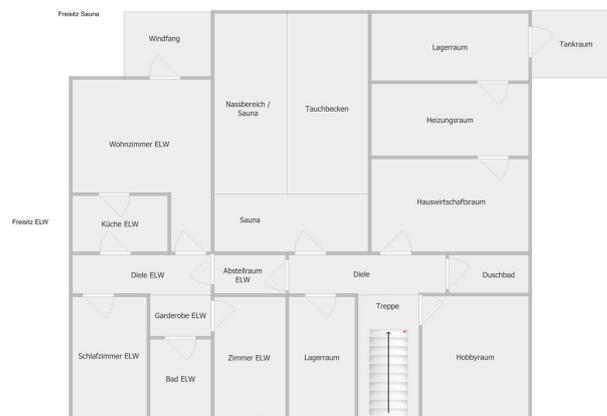
La propriété



CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Plans d'étage

Grundriss UG



Grundriss EG



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Une première impression

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.081 m² 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 m² verteilt auf 2 Etagen und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie. Das Objekt bietet im Erdgeschoss den Hauptwohnbereich mit ca. 187 m², eine Einliegerwohnung mit separatem ebenerdigen Zugang im Souterrain mit ca. 87 m² sowie eine zum Hauptwohnbereich gehörige untervermietete Studio-Wohnung mit ca. 37 m² 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".

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24448025 - 37154 Northeim / Denkershausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: norheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com