

Einbeck

# Elegantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit großem Garten und Sauna

CODE DU BIEN: 24448022



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

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 797 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

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

CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24448022
Surface habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	365.000 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. 125 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	210.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2025	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

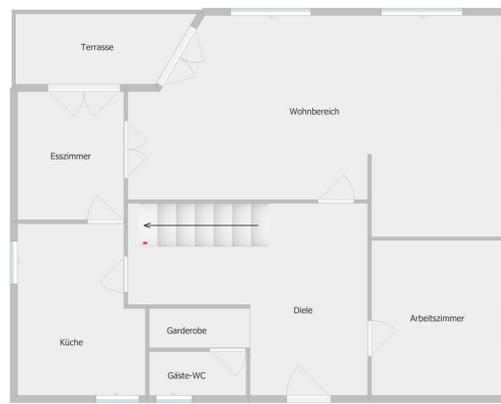
## La propriété



CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## Plans d'étage

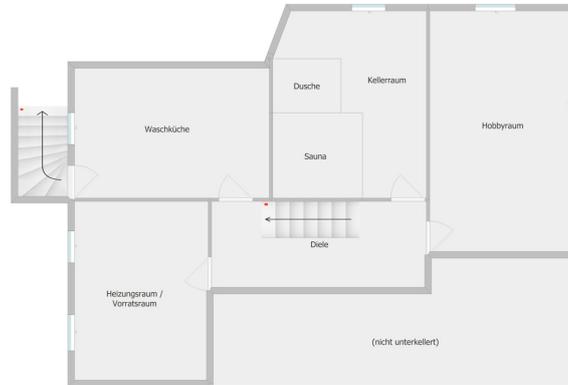
Grundriss-Skizze EG



Grundriss-Skizze DG



### Grundriss-Skizze KG



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: 24448022 - 37574 Einbeck

## Une première impression

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage auf einem Eigentumsgrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 797 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1959 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Platz für insgesamt 6 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Etagen. Die Immobilie besticht durch einen sehr gepflegten Objektzustand und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Im gesamten Haus sind Einbauschränke vorhanden, die für ausreichend Stauraum sorgen. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem ist das Haus mit einer Alarmanlage ausgestattet, um die Sicherheit zu gewährleisten. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2009 installiert und sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Diele, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer. Der offen und großzügig konzipierte Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet Zugang zur überdachten Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Ein Kachelofen sorgt für gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Angrenzend an den Wohnbereich schließt sich ein Esszimmer an und führt weiter in die gut ausgestattete Küche. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern, um sie im Esszimmer oder bei schönem Wetter auf der Terrasse zu genießen. Über den massiven und eleganten Treppenaufgang erreicht man das Dachgeschoss. Hier befinden sich neben einem weiteren Arbeitszimmer, das Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Hauptbad und einem kleinem Ankleidezimmer, sowie ein Gäste- oder Kinderzimmer in Verbindung mit einem weiteren Bad. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Im Kellerbereich befindet sich eine Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Eine Waschküche mit einem separatem Zugang nach außen, ein Hauswirtschafts- bzw. Heizungsraum sowie ein Hobbyraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Ein besonderes Merkmal des Hauses ist der gepflegte Garten, der viel Raum für Erholung und Entspannung im Freien bietet. Zur Unterbringung von Gartengeräten dient ein kleines Gartenhaus. Des Weiteren gehören zur Immobilie eine große Einfahrt und eine geräumige Garage, die genügend Platz für Fahrzeuge bietet. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten. Dieses Einfamilienhaus bietet somit die perfekte Kombination aus privater Atmosphäre, hochwertiger Ausstattung und einer idealen Lage und eignet sich besonders für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit viel Platz und Komfort suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Einbauschränke
- Kachelofen
- Alarmanlage
- Sauna
- Garage

**CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck**

## Tout sur l'emplacement

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen und als niedersächsischer Ausflugsort anerkannt. Nach zahlreichen Eingemeindungen ist Einbeck die flächenmäßig größte Stadt Südniedersachsens und bezüglich der Einwohnerzahl auch die größte Stadt des Landkreises. Das Stadtbild im Zentrum prägen mehr als 150 spätmittelalterliche Fachwerkhäuser. Die Stadt Einbeck liegt im Einbeck-Markoldendorfer Becken. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (etwa 30 km) und Hildesheim im Norden (etwa 35 km). Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, liegt an der Hauptstrecke Hannover – Göttingen der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden. Wichtigster Bahnhof im Stadtgebiet ist der Bahnhof Kreiensen, an dem die Bahnstrecken Hannover – Göttingen, Braunschweig – Seesen – Kreiensen und Altenbeken – Kreiensen zusammentreffen. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 3, die die Stadt mit der Hannover und der A 7 verbindet. Die nächste Anschlussstelle der A 7 ist 13 km vom Ortsmittelpunkt entfernt. Von den rund 32.000 Einwohnern der ungewöhnlich flächengroßen Stadt wohnen etwa 15.000 in der Kernstadt, die übrigen verteilen sich auf die 46 Ortsteile Einbecks.

**CODE DU BIEN: 24448022 - 37574 Einbeck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2025. Endenergieverbrauch beträgt 210.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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: 24448022 - 37574 Einbeck

## Contact

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

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)