

Northeim / Denkershausen

# Charmantes Bauernhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Scheune – vielseitig nutzbar!

CODE DU BIEN: 25448004



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

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 986 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

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

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25448004
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	165.000 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
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2035	Consommation d'énergie	347.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Une première impression

Dieses charmante, ca. 1930 erbaute Bauernhaus vereint traditionellen Fachwerkstil mit massiver Bauweise und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine ca. 65 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 986 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und vielseitige Nutzungspotenziale. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage und bietet somit beste Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen. Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen eine großzügige Raumaufteilung für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich eine einladende Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein geräumiges Esszimmer sowie ein Wohnzimmer mit gemütlicher Atmosphäre. Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie einem aktuell genutzten HWR. Der Dachboden verfügt über eine großzügige Fläche, der Ihnen weiteres Lagerpotential bietet. Die separate Einliegerwohnung überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung und bietet einen komfortablen Wohnbereich. Sie umfasst eine Küche mit Essbereich, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Wäscheraum sowie ein separater Kellerraum bieten weiteren Stauraum. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 350,00 €, welches eine attraktive Möglichkeit für zusätzliche Einnahmen darstellt. Beide Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet, die im Eigentum der jeweiligen Mieter stehen. Ebenso verfügen beide Wohnungen über eine Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Der angrenzende Garten sowie der Hinterhof bieten zusätzlich viel Platz zur individuellen Gestaltung, sei es als Freizeitfläche oder für Gartenliebhaber. Besonders hervorzuheben ist die direkt an das Wohnhaus angrenzende, großzügige Scheune. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerraum oder zur kreativen Entfaltung. Auch für Selbstständige oder Handwerker könnte diese Fläche eine wertvolle Ergänzung darstellen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000. Zusätzlich verfügen beide Einheiten über einen Ofen. Die Hauptwohnung ist aktuell vermietet, wird jedoch zum 01.04.2025 frei – eine ideale Chance für Eigennutzer, die ein großzügiges Zuhause suchen, oder für Kapitalanleger, die das Potenzial dieser vielseitigen Immobilie ausschöpfen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses besonderen Wohnangebots und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Dorf Denkershausen, einem Ortsteil der Stadt Northeim in Niedersachsen. Denkershausen liegt malerisch eingebettet in die Natur und bietet seinen Bewohnern eine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Nähe zur Kernstadt Northeim ermöglicht dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen. In Denkershausen selbst finden sich grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für weiterführende Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote steht das nahegelegene Northeim zur Verfügung. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A7 gewährleistet, wodurch umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar sind. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre landschaftliche Schönheit aus und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

CODE DU BIEN: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 347.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25448004 - 37154 Northeim / Denkershausen

## 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)