

Kalefeld / Echte

# Rentable und zentral gelegene 3- Zimmer Eigentumswohnung !

????????? ??????????: 23448031



???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

?? ??? ??????

???????? ??????????	23448031	????? ???????	99.000 EUR
?????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3		
?????????????? ??? ?????????????	1	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1971	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	WC ??????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	109.30 kWh/m²a
??????????????	21.11.2031	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

?? ????????





??????? ???????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

?? ????????



??????? ????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

?? ????????



???????? ??????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

???????

### Grundriss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten 5-Parteien-Haus in Kalefeld, als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Optional kann eine zweite vermietete, deckungsgleiche Wohneinheit erworben werden. Das Haus wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet. Jede der Wohnungen bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen befinden sich im Erd- und im Obergeschoss des Hauses. Beide Wohnungen bestechen durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eignen sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Jede Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Im Mittelpunkt der Wohnungen steht der helle und geräumige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Familienaktivitäten oder gemeinsame Abendessen mit Freunden bietet. Das offene Design schafft ein angenehmes Raumgefühl und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung. Durch große Fensterfronten strömt viel Licht in die Räume und verleiht ihnen ein freundliches Ambiente. Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon, der über das Wohnzimmer zugänglich ist. Hier können Sie die Sonne genießen oder gemütlich den Feierabend ausklingen lassen. Eine separate Küche sowie ein Gäste-/Arbeitszimmer stehen ebenfalls zur Verfügung. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie Stellplätze, die zusätzlichen Komfort bieten. Die Mieter haben die Möglichkeit, den Gemeinschaftsgarten zu nutzen. Ebenfalls ist jeweils ein Kellerraum im Kaufpreis enthalten. Die Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand. Die Fassade zur Nordseite wurde gedämmt, um den Wärmeverlust zu minimieren und den Energieverbrauch zu optimieren. Im Erdgeschoss wurden 2010 einige Fenster erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1993, die für angenehme Wärme in den Wohnräumen sorgt. Derzeit sind beide Wohnungen vermietet. Für beide Mietverhältnisse wurden Mieterhöhungen ausgesprochen, um die langfristige Werterhaltung der Immobilie zu gewährleisten. Folglich belaufen sich die monatlichen Nettokaltmieten auf insgesamt 810,00 Euro. Die Jahreskaltmiete beträgt 9.720,00 Euro. Die Umgebung dieser Immobilie ist ruhig und dennoch in der Nähe von allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Bitte beachten Sie, dass aus Rücksichtnahme auf die Privatsphäre der Mieter nur Fotomaterial vom Erdgeschoss vorliegt. Für weitere Informationen und einen genaueren Eindruck der Wohnung, vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit uns. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

??????? ?????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

????????????????? ??? ???? ?????

- EG MV seit 2021
- OG MV seit 10 Jahren
- ohne Einbauküchen
- jeweils 1 Garagenstellplatz zugehörig

??????? ????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

??? ??? ??? ????????????

Kalefeld/Echte ist eine Gemeinde im Landkreis Northeim in Niedersachsen und liegt zwischen dem Harz und dem Solling nahe der Aue (Leine) im südlichen Niedersachsen. Die Gemeinde besitzt gute Verkehrsanbindungen und befindet sich an den Bundesstraßen der B 445 und der B 248 und wird von der A 7 geteilt. Des Weiteren befindet sich die Autobahnabfahrt von der A7 direkt im Ortsteil Echte. In Echte findet sich ein Teil der Kalefelder Gemeindeverwaltung wieder, wie beispielsweise das Ordnungsamt, das Einwohnermeldeamt und das Standesamt. Weitere öffentliche Einrichtungen, wie eine zweizügige Grundschule und ein Kindergarten (ca. 100 Plätze) mit Integrationsgruppe sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind ebenfalls in Echte angesiedelt. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Apotheken etc. in der näheren Umgebung vorzufinden. In der umliegenden Ortschaft Kalefeld befindet sich unter anderem die „Auetalschule“ (Haupt- und Realschule).

??????? ?????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ??????????: 23448031 - 37589 Kalefeld / Echte

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)