

Einbeck

# Gehobenes Einfamilienhaus in exponierter Lage

????????? ??????????: 23448029

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 208,11 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 991 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	23448029	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 208,11 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????????	???????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1998	????????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998



???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????



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



???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ?????????





???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ?????????





???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????





???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????





???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ?????????





???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????





???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????





??????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ????????





???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

?? ?????????



??????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses repräsentative Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage vorstellen zu können. Das im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 208.11 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 991 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Außenbereich lädt jeden Gast zum Verweilen ein. Das Haus besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität und lädt zum Wohlfühlen ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche mit Fußbodenheizung, die nahtlos in den gemütlichen Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser stellt den zentralen Mittelpunkt dieser Immobilie dar. Hier können Sie entspannte Stunden vor dem Kachelofen verbringen und den Blick durch die großen Fensterfronten auf die wunderschön gestaltete Terrasse genießen. Die Terrasse bietet mit ca. 52 m<sup>2</sup> ausreichend Platz und verfügt über einen beeindruckenden Panoramablick über die Stadt Einbeck. Sie bietet jedem neuen Eigentümer und seinen Gästen einen Rückzugsort der besonderen Klasse. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die überdachte Whirlpool-Terrasse mit einem Outdoor-Whirlpool. Dieser schafft eine wunderbare Möglichkeit zum Entspannen und Genießen. Das Obergeschoss verfügt über ein großes Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und zwei Badezimmer. Darunter eines mit Dusche und ein geräumiges Hauptbad mit Badewanne und Dusche. Im Kellergeschoss befindet sich, neben dem Heizungsraum und zwei Kellerräumen, ein Arbeitszimmer mit einer Wohnfläche von 29 m<sup>2</sup>, das flexibel genutzt werden kann. Eine Sauna lädt in den kalten Wintermonaten zum Aufwärmen und Entspannen ein. Vom Keller aus gelangt man direkt in die Doppelgarage, welche genügend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Das elektrische Tor bietet zusätzlichen Komfort. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine Alarmanlage mit Glasbruchmeldern und einbruchhemmende Beschläge an allen Fenstern sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Zur Absicherung des Grundstücks dient ein elektrisches Einfahrtstor, welches bequem über eine Fernbedienung zu öffnen und schließen ist. Zusätzlich zur Fußbodenheizung verfügt das Haus über elektrische Rollläden. Marmorfensterbänke und Echtholzparkett verleihen dem Haus ein elegantes und stilvolles Ambiente. Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1998 beheizt. Diese Immobilie bietet Ihnen ein komfortables und ansprechendes Wohnerlebnis und überzeugt durch ihre Lage in einer begehrten Wohngegend. Potenzielle Käufer profitieren von der ruhigen Umgebung sowie der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die fortlaufenden Modernisierungen und Instandhaltungen steht dieses Haus in einem sehr guten Zustand da. Die Immobilie steht gemäß nach Absprache zur Verfügung. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie vorstellen zu dürfen. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.



??????? ???????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

- Alarmanlage mit Glasbruchmeldern
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Kachelofen
- überdachter Outdoor-Whirlpool
- Sauna
- Doppelgarage
- elektrisches Einfahrtstor

??????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Nach zahlreichen Eingemeindungen ist Einbeck die flächenmäßig größte Stadt Südniedersachsens und mit rund 32.000 Einwohnern zugleich die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises. Etwa 15.000 Menschen leben in der historischen Kernstadt, während die übrigen Einwohner sich auf die 46 Ortsteile verteilen. Das Stadtbild im Zentrum wird durch mehr als 150 spätmittelalterliche Fachwerkhäuser geprägt, die Einbeck seinen einzigartigen Charme verleihen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (ca. 30 km) und Hildesheim im Norden (ca. 35 km). Verkehrstechnisch ist Einbeck hervorragend angebunden. Die Bundesstraße 3 verbindet die Stadt direkt mit Hannover und der Autobahn A7, deren nächste Anschlussstelle nur 13 km entfernt liegt. Auch der Bahnverkehr ist gut ausgebaut: Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, befindet sich der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden an der Hauptstrecke Hannover–Göttingen. Der wichtigste Bahnhof im Stadtgebiet ist der Bahnhof Kreiensen, ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, an dem sich die Bahnstrecken Hannover–Göttingen, Braunschweig–Seesen–Kreiensen und Altenbeken–Kreiensen kreuzen. Die Stadt Einbeck ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, international agierenden Unternehmen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Besonders bekannt ist Einbeck für sein traditionsreiches Einbecker Bier, das seit 1378 gebraut wird und die Stadt überregional bekannt gemacht hat. Ein weiteres bedeutendes Unternehmen ist die KWS Saat SE & Co. KGaA, die seit über 150 Jahren Saatgut für landwirtschaftliche Nutzpflanzen züchtet und heute mit über 40 Tochtergesellschaften weltweit zu den führenden Unternehmen in der Pflanzenzüchtung zählt. In Einbeck beschäftigt KWS rund 1.500 Mitarbeiter. Auch die Automobilzulieferindustrie ist in Einbeck vertreten. Kayser Automotive Systems und Dura Automotive Systems produzieren hier Komponenten für führende Automobilhersteller. Zudem hat das international tätige Unternehmen Kurt König, ein Komplettanbieter für Baugeräte und Baumaschinen, seit 75 Jahren seinen Hauptsitz in der Stadt. Ein besonderer Anziehungspunkt für Touristen ist der PS.SPEICHER, ein einzigartiges Motorrad- und Automobilmuseum, das eine beeindruckende Erlebnisausstellung zur Entwicklung der individuellen Mobilität auf Rädern bietet. Mit seiner attraktiven Lage, seiner wirtschaftlichen Stärke und der hohen Lebensqualität ist Einbeck sowohl für Familien als auch für Unternehmen ein idealer Standort.

??????? ????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

???????? ??????????: 23448029 - 37574 Einbeck

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

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

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)