

Hardeggen / Hevensen

Großzügige Doppelhaushälfte mit profitabler PV Anlage in bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 24448012



www.von-poll.com

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 225,9 m² • ?????????: 7 • ?????? ????: 584 m²

??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24448012	????? ???????	355.000 EUR
????????????	ca. 225,9 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	2002	????????????????????????	ca. 40 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	81.30 kWh/m ² a
??????????????	04.11.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ?????????



???????? ?????????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ?????????



??????? ???????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ????????



??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

?? ????????



???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

?? ?????????



???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ?????????



??????? ???????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ????????



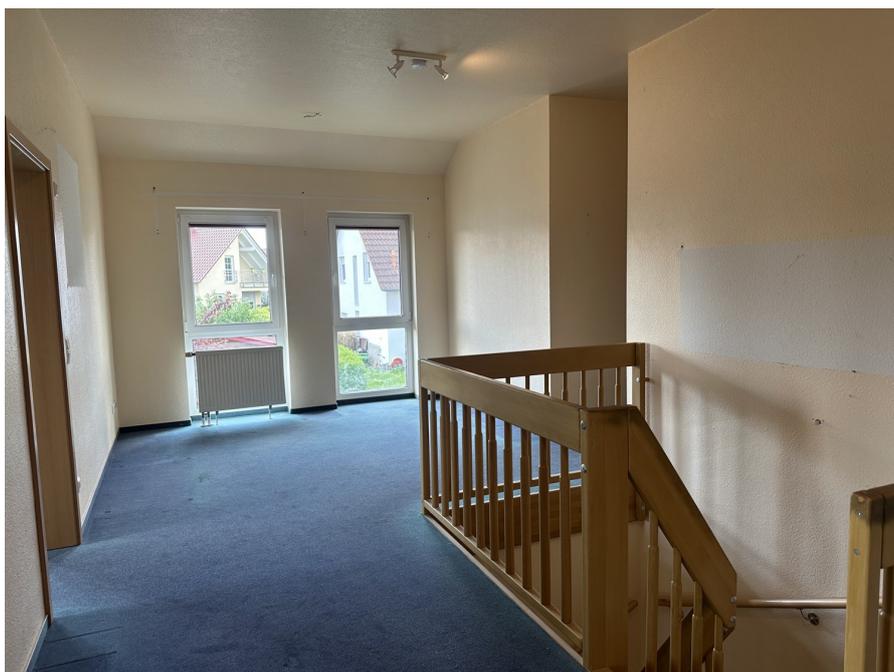
??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

?? ????????



??????? ???????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

?? ????????



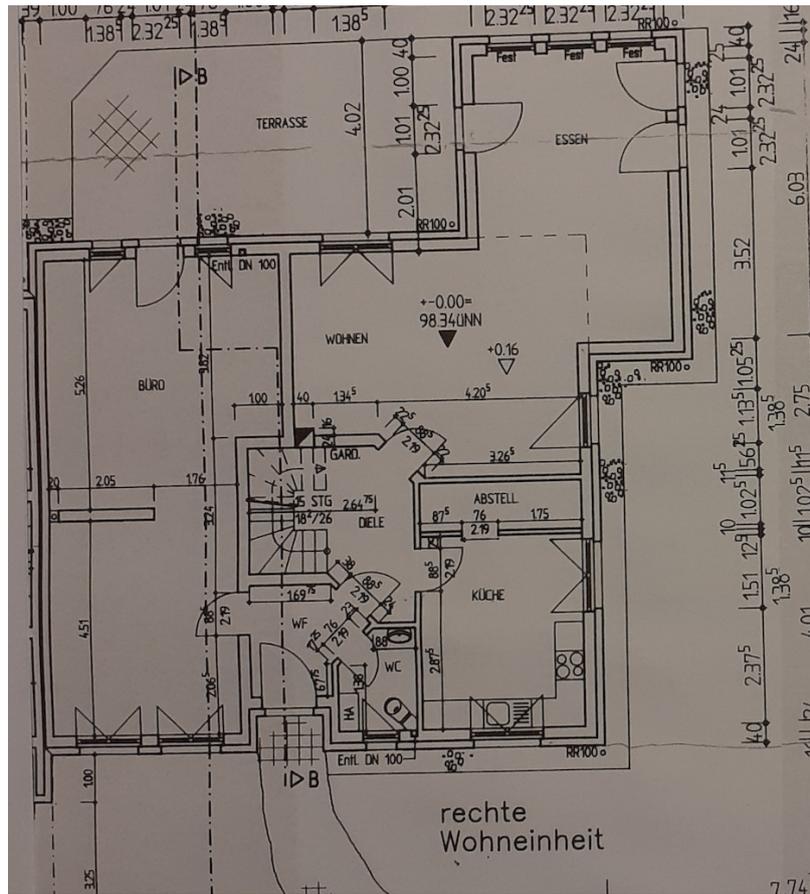
??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

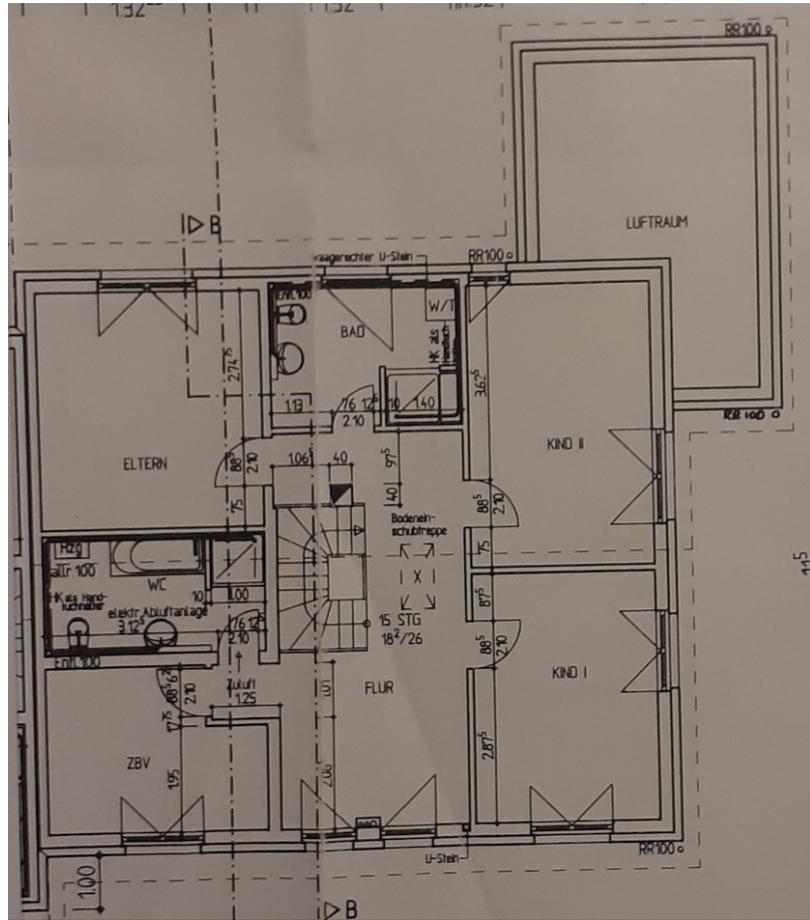
?? ????????



??????? ???????: 24448012 - 37181 Hardegsen / Hevensen

??????





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

??????? ???????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

Dieses geräumige Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) wurde im Jahr 2002 in Niedrigenergiebauweise errichtet und besticht durch seine moderne Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 584 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern und befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Hevensen, einem Ortsteil von Hardeggen. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer sowie zwei großzügige Arbeitszimmer, die mit einem Starkstromanschluss versehen sind. Idealerweise als Homeoffice oder in einer Kleingewerbetätigkeit nutzbar, da sich die Arbeitszimmer unmittelbar in der Nähe des Eingangsbereiches im Erdgeschoss befinden. Die Raumaufteilung der Immobilie ist äußerst großzügig gestaltet und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Die helle und freundliche Atmosphäre schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein gründerzeitlicher gusseiserner Ofen rundet das anspruchsvolle Ambiente ab. Durch die großen Fensterfronten wird das Haus mit viel Tageslicht durchflutet, was eine angenehme Wohnqualität garantiert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines Ausbaus des bereits gedämmten Dachgeschosses mit einer Nutzfläche von 40,68 m² um weiteren Raum zu schaffen. Die Immobilie verfügt über eine Alarmanlage. Zur Ausstattung gehört eine Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge, zwei Stellplätze und über einen Starkstromanschluss in der Immobilie. Im Jahr 2007 wurde eine großzügige PV-Anlage auf beiden Dachflächen installiert. Mit einer monatlichen Einspeisung von ca. 400 € sorgt sie nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung, sondern auch für eine attraktive Nebeneinnahme. Die Vergütung der eingespeisten erneuerbaren Energien ist bis 2027 mit einer Mindestvergütung von 49,21 ct/kWh garantiert. Des Weiteren ist ein Glasfaseranschluss verlegt, das schnelles Internet und eine optimale Arbeit im Homeoffice ermöglicht. Die Immobilie wird über eine effiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 beheizt. Das Grundstück bietet Ihnen eine Fläche von ca. 600 m² und bietet Ihnen einen optimalen Rückzugsort, mit der überdachten Terrasse mit Glasdach können Sie auch bei schlechtem Wetter die Ruhe genießen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus in Doppelhaushälfte ein modernes, energiesparendes und komfortables Wohnambiente, das sowohl für Familien als auch Paare geeignet ist. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die durchdachte Ausstattung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie für Interessenten, die auf der Suche nach einem zeitgemäßen Zuhause mit Wohlgefühl sind. Die ruhige Lage des Hauses macht es zum idealen Zuhause für Familien mit Kindern, zumal sich ein Kindergarten in fußläufiger Entfernung befindet. Gleichzeitig ist die Anbindung an Göttingen und umliegende Orte sehr gut. Die ruhige Atmosphäre des Ortes trägt zur Entspannung bei und ermöglicht einen hohen Wohnkomfort. Bei Ihrer Finanzierung

unterstützt Sie bei Bedarf gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

- PV-Anlage
- Wallbox
- Starkstromanschluss
- Glasfaseranschluss
- z.T. Fußbodenheizung
- Gusseisenofen
- Einbauküche
- Zisterne

??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

Hevensen ist ein Ortsteil der Kleinstadt Hardeggen im Landkreis Northeim im südlichen Niedersachsen und liegt direkt an der Espolde, einem Zufluss der Leine und zugleich das Hauptgewässer in Hardeggen. Der Ortskern befindet sich südlich der Bundesstraße 446 und ist von dieser durch eine artenreiche Auenlandschaft der Espolde getrennt. Ortsmittelpunkt ist die St. Lamberti-Kirche mit historischem Pfarrhaus. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Internationale Schulbauerhof, ein Regionales Umweltbildungszentrum (RUZ) und zugleich eine bundesweit beliebte außerschulische Bildungsstätte mit Renommee. Hevensen ist überregional seit nunmehr mehr als 30 Jahren eine feste Adresse des Baseball- und Softballsports. Die Hevenser Fastnacht, das Osterfeuer, der Tanz in den Mai, der Weihnachtsmarkt und das bekannte Drachenfest sind wichtige Brauchtumsveranstaltungen für die ganze Familie und für ein lebendiges Dorfleben. Nördliche der B 446 befindet sich ein Rittergut (heute Seniorenpflegeeinrichtung) und westlich der Kreisstraße nach Thüdinghausen (K 426) der Gewerbepark Hardeggen mit bundesweit tätigen Unternehmen in den Branchen Sanitär,-Bäder, Heizung, Fliesen, Tierhandel und bspw. Bioenergie und Solarenergie.

??????? ????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 81.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24448012 - 37181 Hardeggen / Hevensen

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

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

Thekla Ehrhardt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com