

Bad Gandersheim – Altgandersheim

# Gepflegtes Ein-Zweifamilienwohnhaus mit Gartengrundstück

????????? ??????????: 24448019



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 914 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24448019	????? ???????	159.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	2	???????????????????????? ???????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1892	????????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	233.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.09.2031	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ?????????



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



??????? ????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



??????? ???????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



??????? ???????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ?????????



???????? ????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



??????? ????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



??????? ???????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ????????



???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

Das im Jahr 1892 erbaute Wohn- und Geschäftshaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 914 m<sup>2</sup>. Das Gebäude besticht durch seinen charmanten Klinkerstil und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 10 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Großfamilie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils ca. 140 m<sup>2</sup>. Die Leitungen sind teilweise separiert und verfügen über getrennte Zähler, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören ein beheizter Balkon bzw. Wintergarten im Obergeschoss sowie ein Kaminofen/Kachelofen, der für Gemütlichkeit sorgt. Im Erdgeschoss besteht ebenfalls die Möglichkeit einen Kaminofen zu installieren. Der Anschluss ist bereits vorhanden. Die Badezimmer wurden modernisiert und sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem verfügen beide Wohneinheiten über eine Einbauküche. Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotential und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Das Haus verfügt über eine großzügige Fläche an Nebengelass, Werkstatt und Lagerfläche. Des Weiteren bieten Ihnen die ehemaligen Gewerberäume ein weiteres Potential an verschiedenster Nutzung. Eine geräumige Garage runden dieses preiswürdige Angebot ab. Der angrenzende Garten in Hanglage lädt zum Entspannen im Grünen ein. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides und vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit viel Raum und Potenzial zur weiteren Gestaltung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

Altgandersheim ist ein Stadtteil im niedersächsischen Bad Gandersheim im Landkreis Northeim und liegt etwa 5 km nördlich von Bad Gandersheim. Das Dorf liegt in der Hügellandschaft Heberbörde und ist traditioneller Mittelpunkt dieser Region. Durch Altgandersheim fließt zudem die Gande, die auf einer Länge von etwa 20 km das Landschaftsbild Südniedersachsens prägt. Die Stadt Bad Gandersheim liegt zwischen Leinebergland, Weserbergland und Harzvorland im Tal des Flusses Gande. Das Stadtgebiet ist überwiegend bergig. Etwa zehn Kilometer östlich der Stadt beginnt der Harz, fünf Kilometer westlich liegt das Leinetal. Bad Gandersheim ist an die Bundesstraßen 64 und 445 angeschlossen. Hierdurch besteht direkter Anschluss an die A7. Der Bahnhof Bad Gandersheim liegt an der Bahnstrecke Braunschweig–Kreiensen. Auf der steigungsarmen Trasse verläuft heute ein Rad- und Wanderweg zwischen Bad Gandersheim und Lamspringe. Es gibt mehrere Überlandbuslinien aus der Stadt in das Umland. Der Flugplatz Bad Gandersheim befindet sich etwa zwei Kilometer südlich des Stadtzentrums auf einer Anhöhe, dem Kühler. Von hier aus hat man einen guten Ausblick über die Kurstadt. Er ist ein beliebtes Ausflugsziel und wichtiger Infrastrukturbestandteil der Wirtschaftskraft im Raum Südniedersachsen und im Harz. Die größten Unternehmen der Stadt sind: Auer-Lighting (ehemals: Schott AG) (Spezialglasprodukte), Loro-X-Rohr (verzinkte Metallrohre für Entwässerungssysteme), Baumüller (Kleinmotoren), Prahmann & Neidhardt (Fleisch- und Wurstwaren – Marke „Harzländer“), part AG (Investor und Immobilienprojektentwickler) sowie AEET Energy Group GmbH (Hersteller von Photovoltaikmodulen und Projektentwickler von Solarprojekten). Bad Gandersheim verfügt über eine Grundschule, eine freie Schule in Heckenbeck, über eine Oberschule, und ein Gymnasium. Ein besonderes Highlight der Stadt ist die Landesgartenschau 2023.

???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 233.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892. 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.

???????? ??????????: 24448019 - 37581 Bad Gandersheim – Altgandersheim

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

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

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)