

Bodenfelde

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus im schönen Weserbergland

????????? ??????????: 24448039



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

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 224 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 2.175 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24448039	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 224 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2021
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1969	????????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
??????????????	14.02.2028	????????????	
????????????????		???????? ?????	194.00 kWh/m²a
???????? ??		????????????	
???? ???????????	????	????????????	F
		????????????	
		????????????	
		????????????	1969
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????	

???????? ?????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



????????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ?????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ?????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



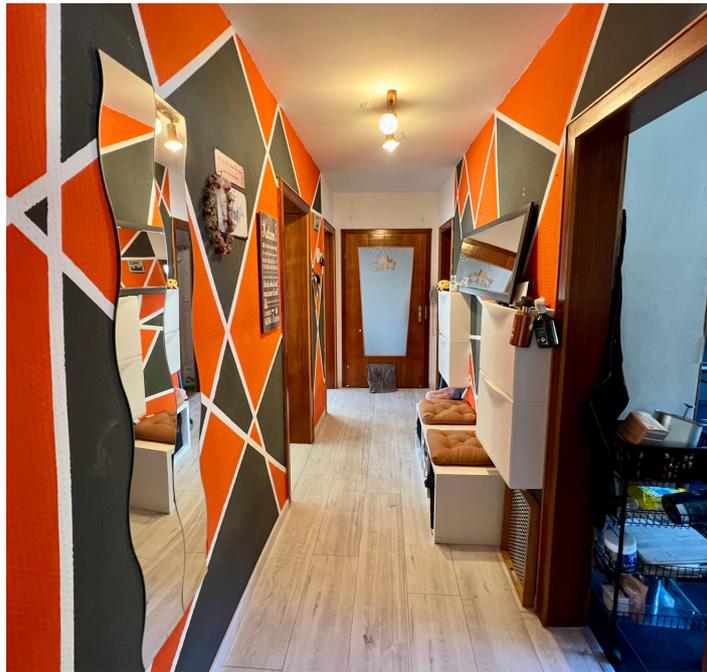
???????? ?????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



???????? ????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



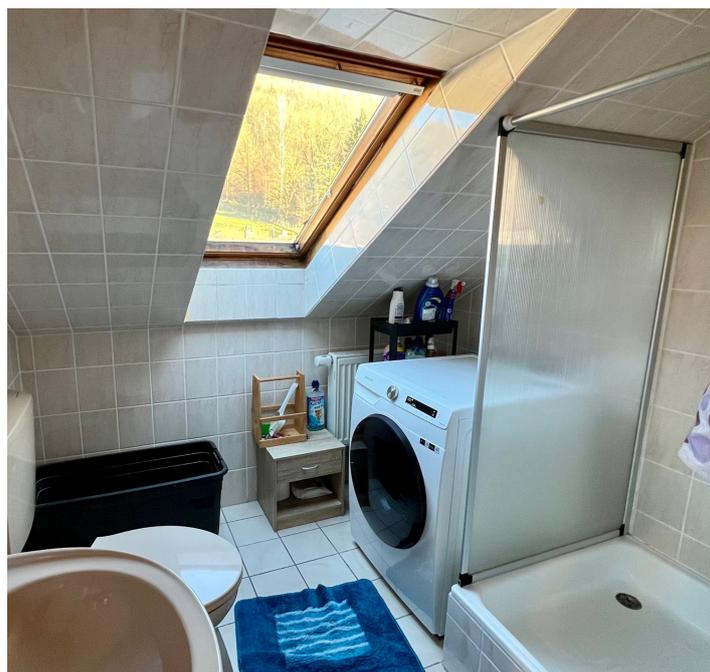
????????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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



????????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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



???????? ?????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit großem Garten im schönen Solling. Die Immobilie wurde 1969 erbaut und bietet Ihnen auf ca. 224 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 9 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die sich auf 3 Etagen verteilen. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert, wodurch die Wohnqualität erheblich gesteigert wurde. Neue Fenster wurden 2018 eingesetzt, um energetische Aspekte zu berücksichtigen. Eines der Bäder wurde zuletzt 2020 modernisiert und bietet zeitgemäßen Komfort. Insgesamt umfasst die Immobilie 3 Etagen. Erd- und Obergeschoss sind identisch geschnitten und umfassen jeweils ca. 85m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und kann ebenfalls als Wohnraum genutzt werden, da es über eine Küche und ein Bad verfügt und somit als eigenständige Wohneinheit nutzbar ist. Jede Wohnung kann über das separate Treppenhaus erreicht werden, das bietet die Möglichkeit die Immobilie in 3 separate Wohneinheiten zu unterteilen. Der großflächige Keller bietet viel Stauraum und Platz für eine Werkstatt und einen Hobbyraum, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Die Fenster im Kellergeschoss sind ebenfalls 2018 komplett erneuert worden. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung. Zudem ist auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage für eine nachhaltige Energieversorgung verbaut. Der bestehende Vertrag der PV-Anlage muss bei Eigentümerwechsel übernommen werden. Das Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.175 m<sup>2</sup>, was Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung bietet. Zwei Balkone und eine Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wald mit kleinem Bachlauf, der eine ruhige und naturnahe Umgebung mit vielen Erholungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück ist rundum eingezäunt. Zur Immobilie gehört eine Garage mit einem elektrischen Tor, das komfortables Parken ermöglicht. Darüber hinaus stehen weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung. Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen und sich ein Haus wünschen, das sowohl ausreichenden Platz bietet als auch durch seine solide Bauweise überzeugt. Sowohl als Mehrfamilienhaus oder auch als Mehrgenerationenhaus bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Gestaltung und Raumaufteilung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen und lassen Sie sich von der Möglichkeiten dieses Objekts inspirieren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf "Von Poll Finance".

??????? ???????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

Die Immobilie liegt in der Ortschaft Polier, einem kleinen besinnlichen Ort, zugehörig zu Bodenfelde. Es liegt im schönen Solling, der durch seine ausgeprägten Wander- und Fahrradwege, sowie seine traumhafte Naturbelassenheit besticht. Das große Grundstück erstreckt sich auf 2.175 m<sup>2</sup> bis zum Waldrand und wird durchzogen von einem kleinen Bachlauf. Erholung und Entfaltungsmöglichkeiten sind bei diesem Objekt garantiert. Im Ort gibt es eine Bushaltestelle der Linie 214 Richtung Bodenfelde und Uslar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Bodenfelde, sowie auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene Ärzte und Restaurants sind ebenfalls im nächsten Ort zu finden. Schulen findet man in der nächsten Stadt Uslar, etwa 15km entfernt. Einen Kindergarten, sowie eine Grundschule sind in etwa 5km erreichbar. Die nächst größere Stadt ist mit Göttingen oder Kassel in rund 45 Minuten mit dem Auto erreichbar. Insgesamt bietet dieses Objekt eine ruhige Wohnlage in einem charmanten kleinen Ort mit trotzdem guter Anbindung an die Infrastruktur in naheliegenden Städten.

??????? ???????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24448039 - 37194 Bodenfelde

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

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

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)