

Einbeck

# Bungalow mit Charme: Sanierungsobjekt in ruhigem Wohngebiet

**CODICE OGGETTO: 24448028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,29 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 719 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24448028
Superficie netta	ca. 93,29 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 72 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	329.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



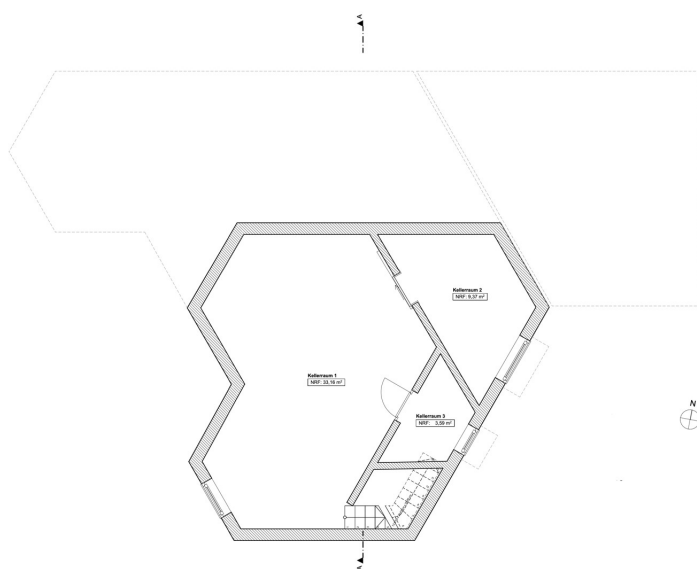
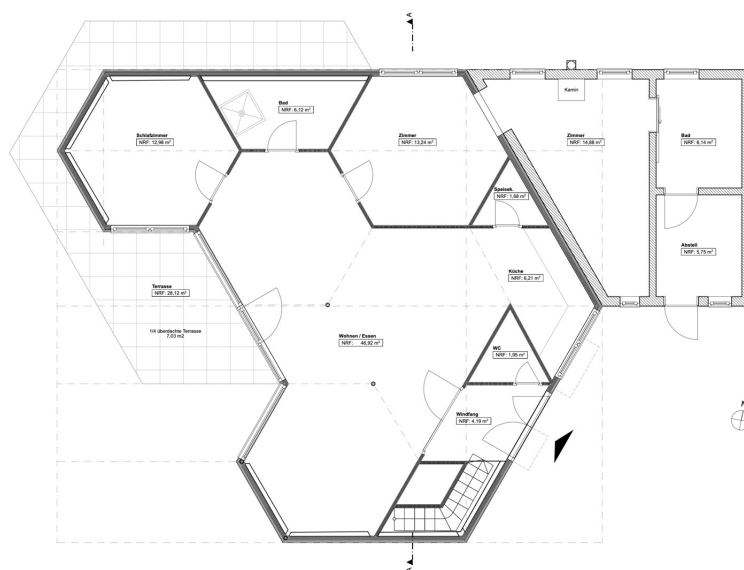
CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

## Una prima impressione

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet eine perfekte Möglichkeit für alle, die die Chance nutzen möchten, ein Eigenheim nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Es handelt sich um ein Fertighaus im Bungalow-Stil, das 1972 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 93,29 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 719 m<sup>2</sup> lassen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisieren. Die Immobilie zeichnet sich durch einen klassischen Bungalow-Stil aus, der ein ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und funktional. Der zentral gelegene und offen konzipierte Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Dank der großen Fensterfront des nachträglich errichteten Wintergartens profitieren die Räumlichkeiten von reichlich Tageslicht. Der offene Grundriss integriert geschickt den Essbereich und die Küche, was ein kommunikatives Wohnambiente schafft. Das Hauptbad ist mit einer Wanne ausgestattet und erfüllt alle wichtigen Funktionen. Die angrenzenden Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die ausgebaute Garage mit einer Fläche von ca. 26,77 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Raum für eine individuelle Nutzung und Gestaltung. Der teilunterkellerte Bereich des Hauses wurde in massiver Bauweise errichtet. Der Kellerbereich umfasst einen Heizungsraum, ein weiteres Badezimmer mit einer Sauna sowie einen Kellerraum, der vielfältig genutzt werden kann. Die Immobilie ist mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2003 ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Garten bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Spielbereich für Kinder, als blühender Blumengarten oder als Freizeitbereich mit Terrasse – hier können Sie Ihre kreativen Ideen verwirklichen. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Ende einer Sackgasse und verspricht somit ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gewährleistet. Trotz seines Sanierungsbedarfs bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Grundlage für ein individuelles Wohnprojekt. Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Grundstück und flexiblem Wohnraum macht es zu einer interessanten Option für Käufer, die bereit sind, in die Renovierung und Personalisierung eines Eigenheims zu investieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

## Tutto sulla posizione

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Nach zahlreichen Eingemeindungen ist Einbeck die flächenmäßig größte Stadt Südniedersachsens und bezüglich der Einwohnerzahl auch die größte Stadt des Landkreises. Das Stadtbild im Zentrum prägen mehr als 150 spätmittelalterliche Fachwerkhäuser. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (etwa 30 km) und Hildesheim im Norden (etwa 35 km). Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, liegt an der Hauptstrecke Hannover – Göttingen der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden. Wichtigster Bahnhof im Stadtgebiet ist der Bahnhof Kreiensen, an dem die Bahnstrecken Hannover – Göttingen, Braunschweig – Seesen – Kreiensen und Altenbeken – Kreiensen zusammentreffen. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 3, die die Stadt mit der Landeshauptstadt Hannover und der A7 verbindet. Die nächste Anschlussstelle der A7 ist 13 km vom Ortsmittelpunkt entfernt. Von den rund 32.000 Einwohnern der ungewöhnlich flächengroßen Stadt wohnen etwa 15.000 in der Kernstadt, die übrigen verteilen sich auf die 46 Ortsteile Einbecks. Die Stadt Einbeck ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, weltweit agierenden Unternehmen und einer guten Infrastruktur. Bekannt ist Einbeck für das Einbecker Bier. Gebraut wird in Einbeck schon seit 1378. Die KWS Saat SE & Co. KGaA züchtet seit 150 Jahren Saatgut für landwirtschaftliche Nutzpflanzen und gehört heute mit über 40 Tochtergesellschaften weltweit zu den führenden Unternehmen in der Pflanzenzüchtung. In der Stadt beschäftigt das Unternehmen rund 1.500 Mitarbeiter. Das international tätige Unternehmen Kurt König ist seit 75 Jahren als Komplettanbieter für Baugeräte und Baumaschinen mit dem Hauptsitz in Einbeck vertreten. In Einbeck ansässig sind mit der Kayser Automotive Systems und der Dura Automotive Systems zwei Unternehmen der Automobilzulieferindustrie. Besonderer Anziehungsmagnet für Touristen ist der PS-Speicher. Ein Motorrad- und Automobil-Museum. Das Museum bietet eine Erlebnisausstellung zur Entwicklung der individuellen Mobilität auf Rädern.

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 329.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24448028 - 37574 Einbeck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [norheim@von-poll.com](mailto:norheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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