

Einbeck

# Eigentumswohnung im Stadtzentrum von Einbeck

**CODICE OGGETTO: 24448033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 99.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck**

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

**CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24448033	Prezzo d'acquisto	99.000 EUR
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1904		

CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	157.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.08.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1904

CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448033 - 37574 Einbeck

## Planimetrie

Grundriss



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: 24448033 - 37574 Einbeck**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung in einem historischen Altbau im Herzen von Einbeck. Das Mehrfamilienhaus, bestehend aus 3 Parteien, wurde um 1904 in einer Kombination aus Fachwerk- und Massivbauweise errichtet. Die Immobilie beeindruckt durch ihre unmittelbare Stadtnähe. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Die Wohnfläche der Wohnung erstreckt sich über ca. 88 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Neben den drei Schlafzimmern steht ein geräumiges Wohnzimmer zur Verfügung, das durch große Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Zudem gibt es eine geräumige Küche und ein Badezimmer, das sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche verfügt. Die Wohnräume beeindrucken durch ihre hohen Decken und ihren klassischen Schnitt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, welche im Jahr 2000 installiert wurde und 2015 einer umfassenden Generalüberholung unterzogen wurde. Dies gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung, ergänzt durch ein Warmwassersystem. Im Jahr 2019 wurden einige der alten Fenster durch neue Kunststofffenster ersetzt. Erst vor kurzem erfolgte die Erneuerung einiger Fußböden, was der Wohnung einen neuen Anstrich verleiht. Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen Kellerraum von etwa 15 m<sup>2</sup> sowie durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bieten. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche und ein kleiner Hinterhof zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 250,00 Euro. Die Wohnung steht derzeit leer und bietet somit Flexibilität für potenzielle Käufer. Ob zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt, die Immobilie eignet sich gleichermaßen für beide Zwecke. Dank der zentralen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten bequem zu Fuß erreichbar. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für junge Familien oder Paare, die eine schnelle Anbindung an das städtische Leben schätzen. Gerne stehen wir für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**CODICE OGGETTO: 24448033 - 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: 24448033 - 37574 Einbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 157.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24448033 - 37574 Einbeck**

## Partner di contatto

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

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)