

Northeim

# Wohlfühloase im Grünen – Bungalow auf Erbpacht im beliebten Wieterviertel

????????? ??????????: 25448027



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 131,2 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 800 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

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

???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ??? ??????

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| ???????? ????????? | 25448027                 |
| ???????????        | ca. 131,2 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????     |
| ????????           | 4                        |
| ???????????? ??    | 2                        |
| ??????????         |                          |
| ????????           | 1                        |
| ???? ????????????  | 1968                     |
| ????? ???????????? | 1 x ??????               |

|                                |                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 260.000 EUR                                                                                     |
| ?????                          | ????????????<br>???????????????                                                                 |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises           |
| ????????                       | ???????                                                                                         |
| ?????????????                  |                                                                                                 |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 131 m <sup>2</sup>                                                                          |
| ???????                        | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ??????????: 25448027 - 37154 Northeim

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???? ????????????  | ????       |
| ?????????????      | 14.09.2035 |
| ?????????????????? |            |
| ???????? ???       |            |
| ????? ???????????? | ?????      |

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| ??????????????????   | BEDARF         |
| ?????????????        |                |
| ????????? ????????   | 287.50 kWh/m²a |
| ?????????????        |                |
| ?????????????        | H              |
| ?????????????????    |                |
| ????? ?????????????? | 1968           |
| ?????????? ?? ??     |                |
| ??????????????       |                |
| ???????????????????  |                |

???????? ??: 25448027 - 37154 Northeim

?? ???????



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



???????? ??????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ?????????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ????????



???????? ??: 25448027 - 37154 Northeim

?? ???????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ?????????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ????????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ????????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ?????????



???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

?? ????????



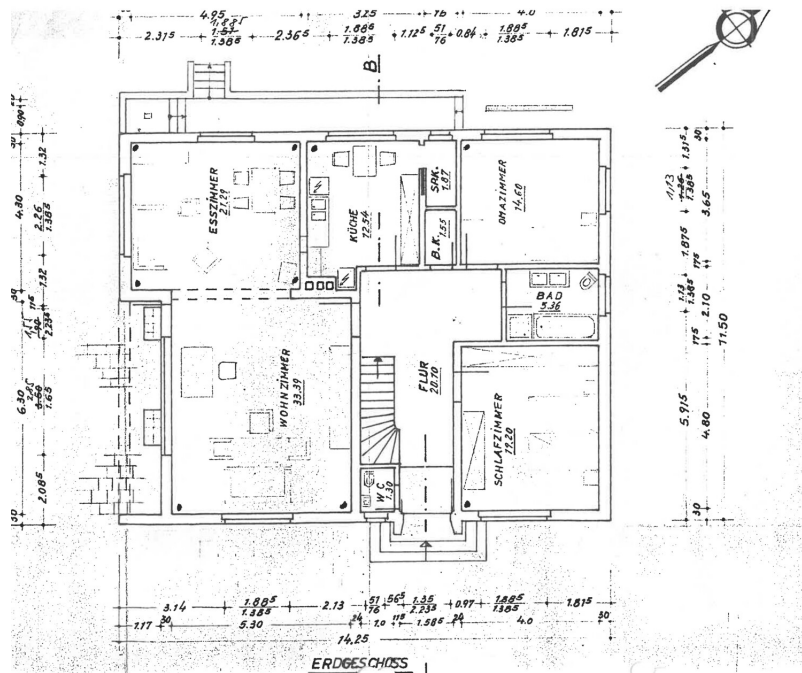
???????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

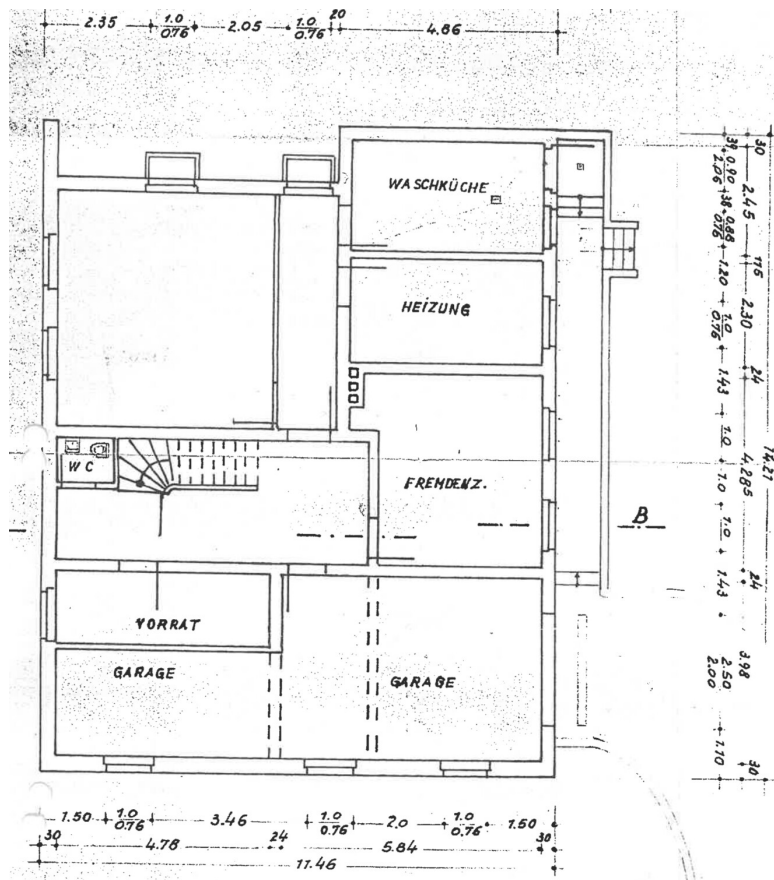
?? ????????



??????? ???????? 25448027 - 37154 Northeim

???????





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

??????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

## ??? ?????? ??????????

Dieses 1968 erbaute Einfamilienhaus in massiver Bauweise liegt auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und überzeugt durch die begehrte Wohnlage am "Wieterviertel" von Northeim. Mit einer Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie weiteren ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss bietet die Immobilie großzügige Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und bietet Ihnen einen gepflegten Zustand.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die durch Natursteinboden, Holzelemente und den offenen Treppenaufgang einen einladenden Charakter erhält. Von hier aus gelangen Sie in ein separates Gäste-WC, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Vollbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und ergänzt die funktionale Raumaufteilung. Die Küche bietet neben einer praktischen Speisekammer auch Platz für einen gemütlichen Essbereich mit Blick ins Grüne. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem harmonischen Wohnambiente.

Das Kellergeschoss umfasst weitere ca. 131,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier stehen Ihnen eine direkt angrenzende Garage, ein kleines WC, ein Vorratsraum, ein Kellerraum, eine Waschküche sowie ein Heizungsraum mit der Ölzentralheizung (1980) zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der große Hobbyraum mit Sauna, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch zusätzliches Ausbaupotenzial.

Der Außenbereich der Immobilie überzeugt durch einen weitläufigen Garten mit altem Baumbestand, Sträuchern und blühenden Pflanzen. Highlight ist der ca. 30 m<sup>2</sup> große Außenpool, der in den Sommermonaten für Urlaubsatmosphäre sorgt. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden im Freien ein. Eine Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht bis zum Jahr 2047. Der jährliche Erbbauzins

beläuft sich derzeit auf 1.126,35 € und wird an die Klosterkammer entrichtet.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine Charakteristik sondern auch durch das attraktive Wohnumfeld in einer bevorzugten, gehobenen Wohnlage. Mit etwas Liebe und Kreativität können Sie diese Immobilie einen neuen Glanz verleihen und den Charme wieder hervorheben. Hier genießen Sie Privatsphäre und ein angenehmes Wohnklima, ohne auf die Nähe zu Infrastruktur und guter Anbindung verzichten zu müssen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

Für eine individuelle Finanzierungslösung steht Ihnen unsere Abteilung "Von Poll Finance" gerne beratend zur Seite.

??????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Northeim. Das Umfeld ist geprägt von ansprechenden Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft.

Die Northeimer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in der Nähe zur Verfügung.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Darüber hinaus bietet Northeim ein breites Freizeit- und Erholungsangebot – vom beliebten Freizeitsee über Sportvereine bis hin zu abwechslungsreichen Rad- und Wanderwegen im Solling-Vogler-Naturpark.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A7 sind Göttingen, Hannover und Kassel schnell erreichbar. Der Northeimer Bahnhof bietet zudem regelmäßige Regional- und IC-Verbindungen und sorgt für eine komfortable Anbindung an den überregionalen Bahnverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre in Kombination mit einer optimalen Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

??????? ?????????: 25448027 - 37154 Northeim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 287.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25448027 - 37154 Northeim

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

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

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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