Einbeck

Saniertes Reihenmittelhaus im Herzen von Einbeck

CODICE OGGETTO: 25448018

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 130 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 150 m^2

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

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

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25448018
Superficie netta	ca. 130 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	136.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein liebevoll saniertes, denkmalgeschütztes Reihenmittelhaus mit klassischem Fachwerkcharakter in zentraler Innesnstadtlage von Einbeck. Die Immobilie fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild ein und bietet dank ihrer Nähe zur Innenstadt eine hervorragende Lebensqualität.

Das Fachwerkhaus wurde um 1900 erbaut und im Jahr 2009 umfassend kernsaniert. Es befindet sich auf einem ca. 150 m² großen Eigentumsgrundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 130 m² sowie zusätzliche ca. 30 m² Nutzfläche. Die Räume verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten, was sowohl eine flexible Eigennutzung – etwa als Mehrgenerationenhaus – als auch eine Vermietung zur Kapitalanlage ermöglicht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 30 m² große, vollständig barrierefreie Einliegerwohnung. Diese umfasst eine Diele mit praktischem Abstellraum, einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile, ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit Blick in den geschützten Innenhof.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss und bietet auf ca. 100 m² großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein heller Wohn- und Essbereich, ein kleines Schlafzimmer bzw. Büro, eine voll ausgestattete Küche mit Einbauschränken sowie ein kleines Duschbad. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, das ein Arbeitszimmer, ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet.

Besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll gestaltete, teils überdachte Hinterhof. Dieser geschützte Außenbereich lädt zum Entspannen, Gärtnern oder zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Ein kleiner Schuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein kompaktes Gewächshaus ermöglicht den Anbau von Obst und Gemüse direkt am Haus.

Im Zuge der Sanierung wurde im Jahr 2010 eine moderne Gas-Zentralheizung installiert. Der Energiebedarf liegt bei 136,30 kWh/(m²*a), was der Energieeffizienzklasse E entspricht. Als denkmalgeschützte Immobilie können unter bestimmten Voraussetzungen steuerliche Vorteile bei Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

Das Haus ist nach Absprache verfügbar und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Investoren, die den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Altstadtlage machen dieses Angebot besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit historischem Flair verbinden möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die Finanzabteilung "Von Poll Finance".

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

Tutto sulla posizione

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen und staatlich anerkannter Ausflugsort. Mit rund 32.000 Einwohnern – davon etwa 15.000 in der Kernstadt – ist sie die flächen- und einwohnermäßig größte Stadt des Landkreises. Das Stadtbild ist geprägt von über 150 gut erhaltenen spätmittelalterlichen Fachwerkhäusern, die Einbeck einen unverwechselbaren historischen Charme verleihen.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Einbeck – nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, medizinische Versorgung und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten in der Umgebung machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße 3 bietet direkten Anschluss an die A7 und eine schnelle Verbindung Richtung Hannover. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt liegt rund 13 km entfernt. Für den Bahnverkehr stehen gleich drei Stationen zur Verfügung: der zentral gelegene Bahnhof Einbeck Mitte mit direkter Verbindung zum Bahnhof Einbeck-Salzderhelden (Strecke Hannover–Göttingen), der nur ca. 5 km entfernt liegt, sowie der Bahnhof Kreiensen – ein regionaler Knotenpunkt mit Anbindung in alle Richtungen. Göttingen (ca. 30 km) und Hildesheim (ca. 35 km) sind zügig erreichbar.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten: Der nahe Stadtpark, umliegende Grünflächen sowie Spazier- und Radwege laden zur aktiven Erholung ein. Die historische Altstadt mit Boutiquen, Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés schafft ein lebendiges, urbanes Flair. Ein kulturelles Highlight ist der PS.SPEICHER – ein innovatives Museum zur Geschichte individueller Mobilität.

Einbeck ist auch wirtschaftlich gut aufgestellt. Die KWS Saat SE & Co. KGaA, einer der weltweit führenden Anbieter in der Pflanzenzüchtung, hat hier ihren Hauptsitz mit rund 1.500 Beschäftigten. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind das Baugeräteunternehmen Kurt König, die Automobilzulieferer Kayser und Dura Automotive Systems sowie die traditionsreiche Einbecker Brauerei, die seit 1378 für ihre Bierspezialitäten bekannt ist.

CODICE OGGETTO: 25448018 - 37574 Einbeck

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 136.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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: 25448018 - 37574 Einbeck

Partner di contatto

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com