

Northeim

Modernes Architektenhaus trifft ländliche Idylle – Wohnen mit Stil und Naturanschluss

CODICE OGGETTO: 25448024



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 983 m²

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

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

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25448024	Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 65 m ²
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	184.38 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

La proprietà



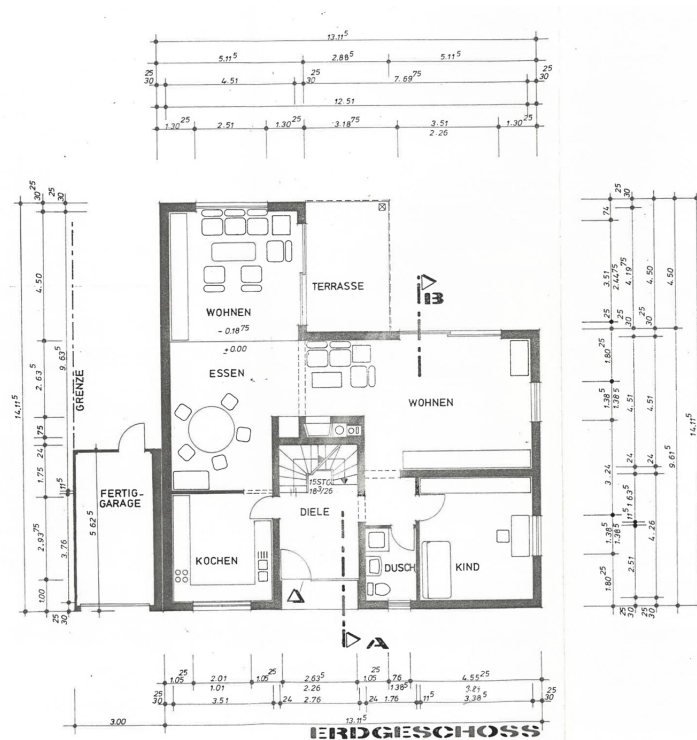
CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

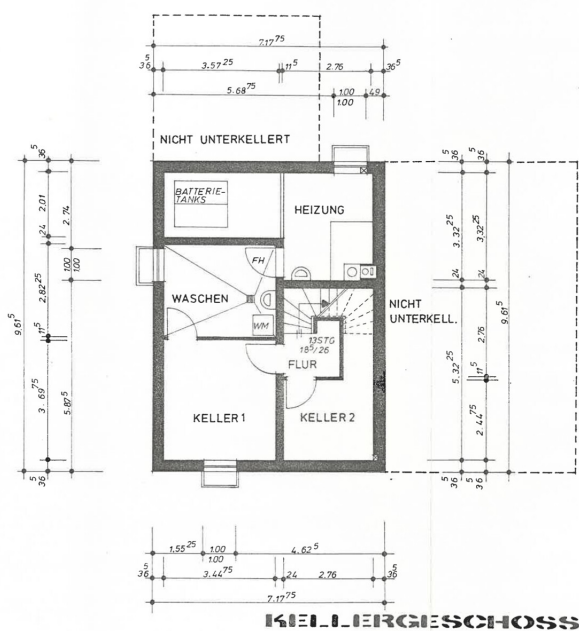
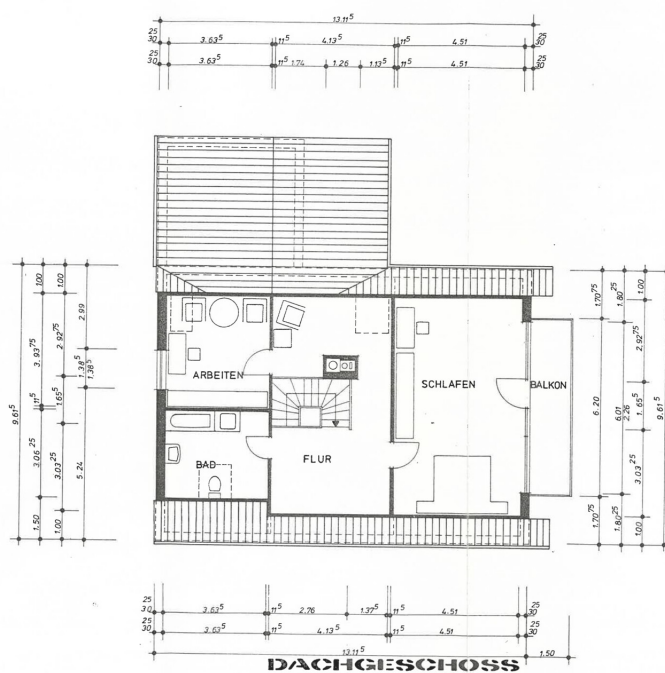
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

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: 25448024 - 37154 Northeim

Una prima impressione

In ruhiger und idyllischer Wohnlage von Northeim/Bühle erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus, das mit seiner stilvollen Architektur und einer imposanten Fensterfront sofort ins Auge fällt. Auf einem großzügigen Eckgrundstück von 983 m² bietet die im Jahr 1978 erbaute Immobilie rund 150 m² Wohnfläche, ca. 65 m² Nutzfläche und einen liebevoll angelegten Garten – ein Zuhause mit Charakter, das Großzügigkeit und Behaglichkeit miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer hellen, einladenden Diele empfangen, von der aus sich die einzelnen Wohnbereiche harmonisch erschließen. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit seiner bis unter den Giebel reichenden Fensterfront, den hohen Decken und dem offenen Kamin ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt. Licht, Großzügigkeit und Behaglichkeit verschmelzen hier zu einer Atmosphäre, die durch den direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten zusätzlich unterstrichen wird. Die angrenzende Küche mit hochwertigen Einbauten verbindet modernes Design mit viel Stauraum und Funktionalität. Abgerundet wird die Wohnebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer anbietet, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Obergeschoss setzt sich das offene Wohnkonzept harmonisch fort. Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit einer eindrucksvollen Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt, dem Zugang zum Balkon sowie einem offenen Dachstuhl mit sichtbaren Balken, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Von hier aus genießen Sie zudem einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein komfortables Badezimmer, das mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient aktuell als praktische Nutz- und Lagerfläche – bietet jedoch zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Gästezimmer und einem zusätzlichen Badezimmer steht Ihnen hier ein praktischer Lagerraum zur Verfügung, der reichlich Platz für Vorräte und Hobbys bietet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Heizungsraum/Hauswirtschaftsraum mit einer Öl-Zentralheizung, die erst 2023 erneuert wurde.

Der Außenbereich präsentiert sich als echtes Highlight und lädt mit seiner liebevoll gestalteten Anlage zum Verweilen ein. Der gepflegte Garten mit Rosenbeeten, Sträuchern und einem idyllischen Gartenteich schafft eine grüne Oase der Ruhe. Zwei Terrassen – eine sonnig gelegen, die andere überdacht – bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz für Entspannung oder gesellige Stunden. Abgerundet wird das Angebot durch ein charmantes Gartenhaus sowie komfortable Stellmöglichkeiten in Form einer Garage und eines Carports.

Dieses Einfamilienhaus vereint offene Architektur, helle Räume und eine idyllische Gartenanlage auf besondere Weise. Es ist das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Ruhe und ein außergewöhnliches Wohnambiente legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Northeim-Bühle, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Kreisstadt Northeim im südlichen Niedersachsen. Bühle überzeugt durch seine naturnahe Lage, die von Wiesen, Feldern und einer ruhigen Dorfgemeinschaft geprägt ist – ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität im Grünen schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Die Northeimer Innenstadt ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und kulturelle Angebote zur Verfügung. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, sodass Familien ebenfalls eine gute Infrastruktur vorfinden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind Göttingen, Hildesheim und Hannover schnell erreichbar. Der Bahnhof Northeim bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Neben Spaziergängen und Fahrradtouren durch die reizvolle Landschaft locken die nahe gelegene Northeimer Seenplatte sowie vielfältige Vereine und kulturelle Veranstaltungen in Northeim. Damit verbindet der Standort die Ruhe des Landlebens mit den Vorteilen städtischer Infrastruktur.

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 184.38 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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 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.

CODICE OGGETTO: 25448024 - 37154 Northeim

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