

Northeim

# Solides Mehrfamilienhaus auf einem Eigentumsgrundstück in Stadtnähe

CODICE OGGETTO: 25448021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 804 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

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

CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25448021               |
| Superficie netta    | ca. 265 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 11                     |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1969                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 350.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 221.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                |

CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1969, gelegen in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Northeim. Die Immobilie bietet insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 265?m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von rund 804?m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss verfügen jeweils über eine 4 ZKB Wohnung mit identischem Grundriss: Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche und ein Tageslichtbad. Im Erdgeschoss wurde im Jahr 1989 zur Wohnraumerweiterung ein beheizter Wintergarten mit ca. 16?m<sup>2</sup> angebaut, der Ihnen einen komfortablen Rückzugsort bietet. Das Obergeschoss verfügt stattdessen über einen Balkon mit Blick in den Garten. Die Wohnung im Erdgeschoss wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt. Zum Verkauf steht Ihnen diese Einheit flexibel zur Verfügung. Das Obergeschoss steht leer und bietet somit Potenzial zur sofortigen Neuvermietung oder Eigennutzung. Die Wohneinheit im Dachgeschoss verfügt über ein langjähriges Mietverhältnis und bietet 3 Zimmer. Die Mieteinnahmen betragen derzeit 390,00?€ kalt. Die Wohnung bietet Ihnen neben einer Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer eine Küche und ein Badezimmer.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet pro Wohneinheit jeweils einen separaten Kellerraum. Zusätzlich stehen ein Hauswirtschaftsraum, ein Lagerraum sowie eine Werkstatt zur Verfügung. Der großzügige Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie eine Garage runden das Angebot ab.

In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: 2010 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme eingebaut, 2016 erfolgte der Umbau des barrierefreien Badezimmers im Erdgeschoss, 2023 wurde eine neue Haustüranlage installiert.

Diese Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder zur teilweisen Eigennutzung. Die gute Lage, das großzügige Platzangebot und die solide Bausubstanz machen dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit in Northeim. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Northeim am Rand eines gut erschlossenen Gewerbe- und Mischgebiets. Die direkte Umgebung ist geprägt von Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Einzelhandel. Wohngebiete, Supermärkte, Gastronomie sowie das Northeimer Stadtzentrum sind schnell erreichbar. Für Familien besonders relevant: In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen, die größtenteils gut zu Fuß, mit dem Rad oder per Bus erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraßen B3 und B241 erreicht man in wenigen Minuten die Autobahn A7 (Anschlussstelle Northeim-Nord), wodurch schnelle Verbindungen nach Göttingen, Kassel oder Hannover bestehen. Der Bahnhof Northeim liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen in alle Richtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Stadt- und Regionalbuslinien binden das Gebiet zuverlässig an das Stadtgebiet und die umliegenden Orte an.

**CODICE OGGETTO: 25448021 - 37154 Northeim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25448021 - 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](mailto:northeim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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