Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Großzügiges Wohn- und Hofensemble mit separatem Grundstück und Entwicklungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26448004



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271.99 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1943 m^2

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448004
Wohnfläche	ca. 271.99 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1860
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	155.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 322 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	18.02.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	275.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1860

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie

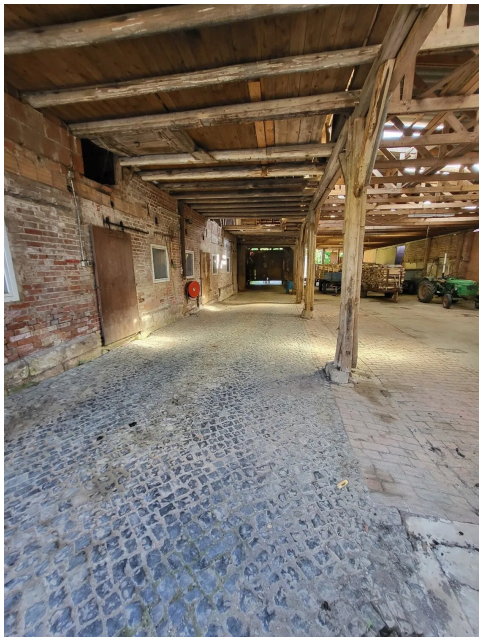




Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Die Immobilie

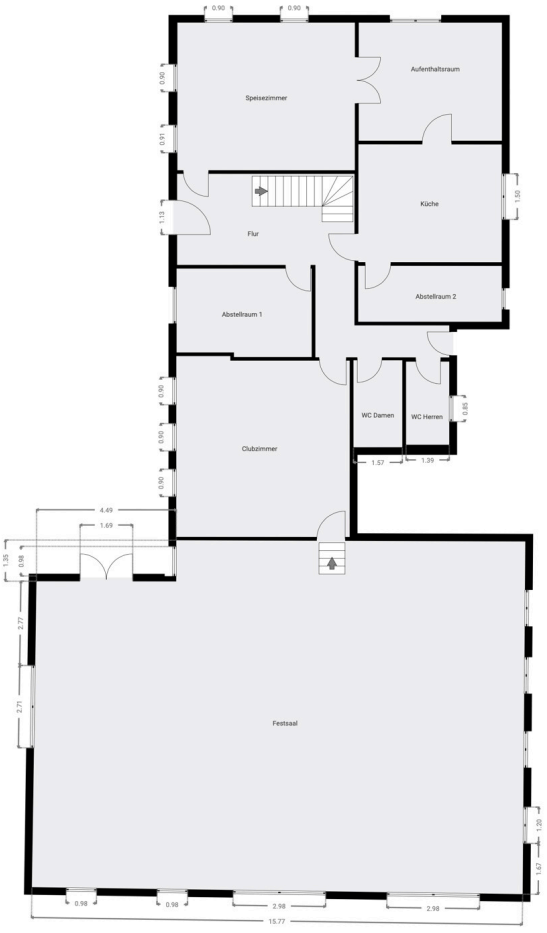




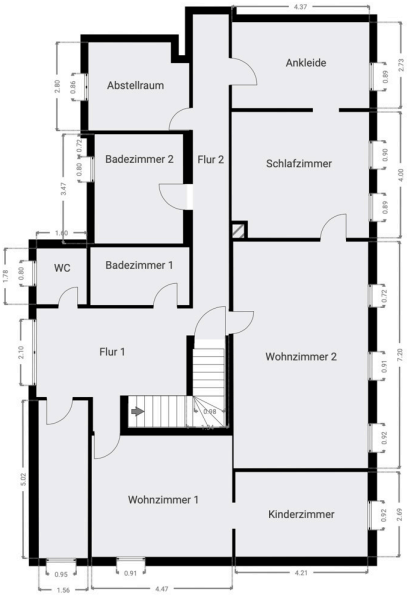
Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Grundrisse

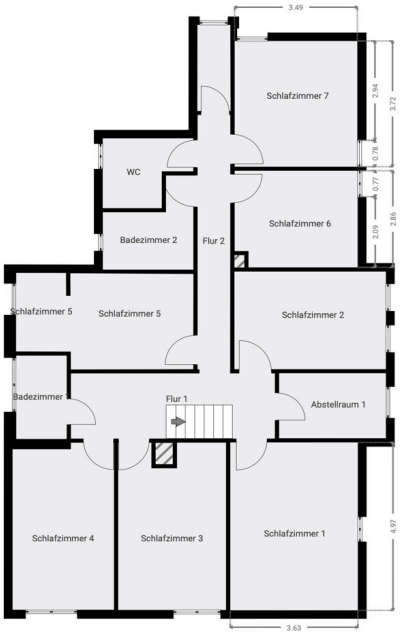
▼ **Erdgeschoss**



▼ 1. Stock


Abstellraum
Ankleide
Badezimmer 2
Flur 2
Schlafzimmer
WC
Badezimmer 1
Flur 1
Wohnzimmer 2
Wohnzimmer 1
Kinderzimmer

▼ Dach



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Anwesen aus dem Jahr 1860 vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ehemalige Gaststätte besteht aus einem Wohnhaus sowie weiterem Nebengelass und bietet damit großzügige Flächen für individuelles Wohnen, Arbeiten oder alternative Nutzungskonzepte. Im Angebot enthalten ist ein separates Scheunengrundstück mit einer Größe von ca. 1.365 m².
Die Hof-und Gebäudefläche des Gaststättengrundstücks beträgt ca. 578 m².
Die gesamte Wohn-und Nutzfläche an dem Objekt beträgt ca. 490 m². Die Wohnfläche, die sich über zwei Etagen verteilt, bemißt ca. 270 m².
Die Grundstücke befinden sich im idyllischen Ortskern von Sudershausen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten einer ehemaligen Gaststätte bzw. eines Ladengeschäfts sowie ein großzügiger Saal, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Veranstaltungen, Hobby, Lager oder gewerbliche Zwecke. Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ist eine Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststättenflächen zu Wohnraum grundsätzlich möglich. Diese erfolgt jedoch ausschließlich unter Vorbehalt und bedarf einer entsprechenden Beantragung und Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Das Obergeschoss bietet klassische Wohnräume mit Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Heizungsraum, einen Abstellraum sowie den Saalboden mit zusätzlicher Nutzfläche.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt mehrere Pensionszimmer. Die Fenster wurden hier teilweise ca. 2020 erneuert, die dazugehörigen Bäder stammen aus dem Jahr 2008 - 2010. Dadurch eignet sich dieser Bereich weiterhin gut für eine Beherbergung oder alternativ als großzügige Wohn- bzw. Ausbaureserve.

Technisch wurde die Immobilie in Teilen modernisiert: Zum Teil wurde die Elektrik im Obergeschoss im Jahr 2012 erneuert, ebenso die Decke im Saalbereich. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (1980-2018). Zusätzlich sorgt ein Holzofen für eine behagliche Atmosphäre. Die Bäder wurden ebenfalls zum Teil im Jahr 2014 erneuert.

Das gegenüberliegende Grundstück bietet mit einer Scheune und großzügigem Nebengelass viel Potential zum Lagern- ideal für Handwerker, Selbstständige oder Käufer mit Platzbedarf.

Trotz bereits erfolgter Modernisierungen besteht in Teilbereichen weiterhin höherer Investitionsbedarf, sodass sich hier eine attraktive Gelegenheit für Käufer mit Visionen und Gestaltungswunsch bietet. Dieses historische Anwesen überzeugt durch seine

Größe, Flexibilität und sein Entwicklungspotenzial.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Potenzial dieses historischen Anwesens und vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bei Fragen zur Finanzierung steht Ihnen auf Wunsch "Von Poll Finance" unterstützend zur Seite.

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Ortsteil Sudershausen, einem charmanten Teil der Stadt Nörten-Hardenberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsener Nachbarschaft und viel Grün – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität suchen.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind sowohl in Nörten-Hardenberg als auch im nahegelegenen Northeim bequem erreichbar.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B3 gelangen Sie in nur ca. 15 Minuten nach Göttingen und in rund 10 Minuten nach Northeim. Zusätzlich bietet Nörten-Hardenberg eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Göttingen und Hannover.
Zahlreiche Spazier- und Radwege in der naturnahen Umgebung unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage. Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit der Infrastruktur und den Vorteilen eines gut angebundenen Mittelzentrums.

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26448004 - 37176 Nörten-Hardenberg / Sudershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com