Einbeck

Großzügig wohnen mit Charakter – Ihre Villa in Einbeck !

Objektnummer: 26448019



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 734 m²

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

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

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26448019
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1927
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Ein erster Eindruck

Die angebotene charakteristische Altstadtvilla befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Einbeck bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Vermietungsabsichten. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Baujahr 1927 verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 170 m² auf einem ca. 734 m² großen Erbpachtgrundstück der Klosterkammer Hannover. .

Die Immobilie überzeugt durch einen großzügigen Garten mit Gartenteich, eine Garage sowie einen vollunterkellerten Bereich mit vier Kellerräumen. Das Dach wurde vor ca. 20 Jahren erneuert und nachträglich gedämmt, die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1993 und die moderne Einbauküche im ersten Obergeschoss wurde im Jahr 2021 eingebaut. Die doppelverglasten Kunstofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1995. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, ob als Eigenbedarfs- oder auch als Anlageobjekt, Ihren Phantasien sind keine Grenzen gesetzt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück der Klosterkammer Hannover. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit 2.359,92 €. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 31.03.2087, eine Verlängerung ist nicht erforderlich.

Mit individuellen Modernisierungsmaßnahmen und energetischen Optimierungen lässt sich der besondere Charakter der Villa wieder hervorheben und dem Haus einen neuen Glanz verleihen.

Die bevorzugte Wohnlage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch Göttingen, Hannover und Kassel bequem erreichbar.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die eine hohe Lebensqualität mit bester Erreichbarkeit kombiniert. Einbeck selbst ist eine traditionsreiche Stadt in Südniedersachsen, bekannt für seine historische Fachwerkarchitektur und eine lebendige Innenstadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten, Apotheken und Schulen bis hin zu medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind die Oberzentren Hannover, Göttingen und Kassel bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Buslinien und der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden ermöglichen schnelle Verbindungen innerhalb der Region und Anschluss an den Fernverkehr.

Einbeck zeichnet sich durch eine stabile und vielfältige Wirtschaft aus. Namhafte Unternehmen wie KWS SAAT SE & Co. KGaA und Kayser Automotive prägen die regionale Wirtschaft, sichern Arbeitsplätze und machen den Standort für Pendler und Investoren attraktiv. Die Kombination aus mittelständischer Stärke und internationalen Akteuren sorgt für ein dynamisches Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Historische Sehenswürdigkeiten, Museen wie der PS.SPEICHER, Parks, Sportanlagen sowie ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz laden zu Aktivitäten im Freien ein. Regelmäßige Veranstaltungen und kulturelle Angebote bereichern das Leben in der Stadt zusätzlich.

Insgesamt überzeugt die Lage der Immobilie durch eine hervorragende Mischung aus urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität, Freizeitmöglichkeiten und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Wohnen, Leben und Arbeiten.

Objektnummer: 26448019 - 37574 Einbeck

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: 26448019 - 37574 Einbeck

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