Hardegsen

Modernisierte Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten, Sommergarten und viel Wohnkomfort

Objektnummer: 26448020



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161.12 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 532 m^2

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

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

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448020
Wohnfläche	ca. 161.12 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	67.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

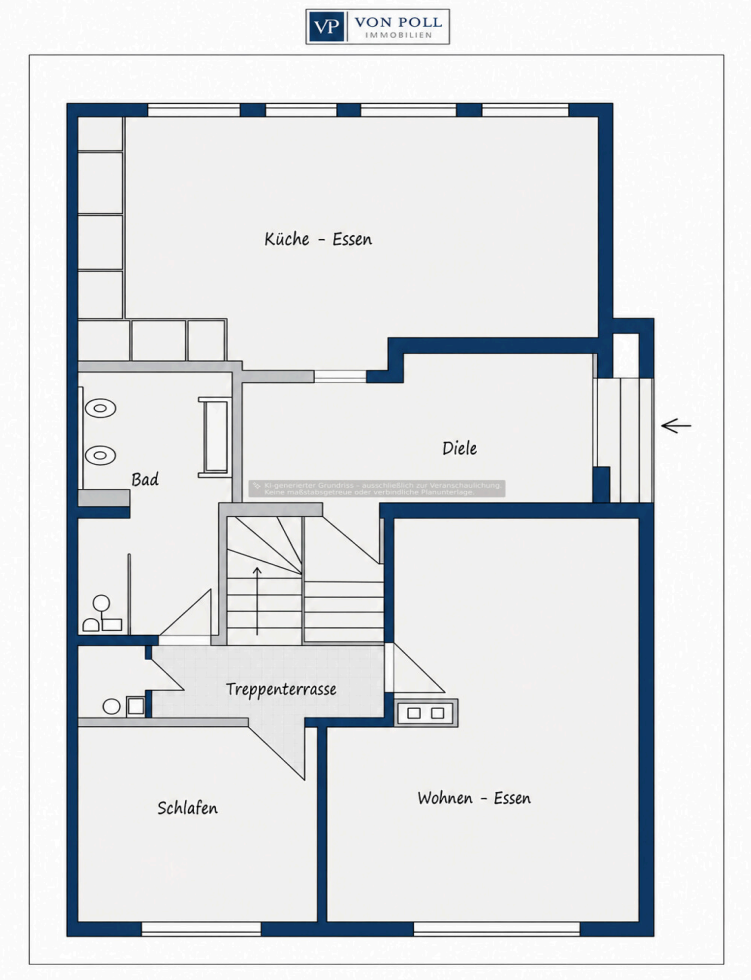
Die Immobilie

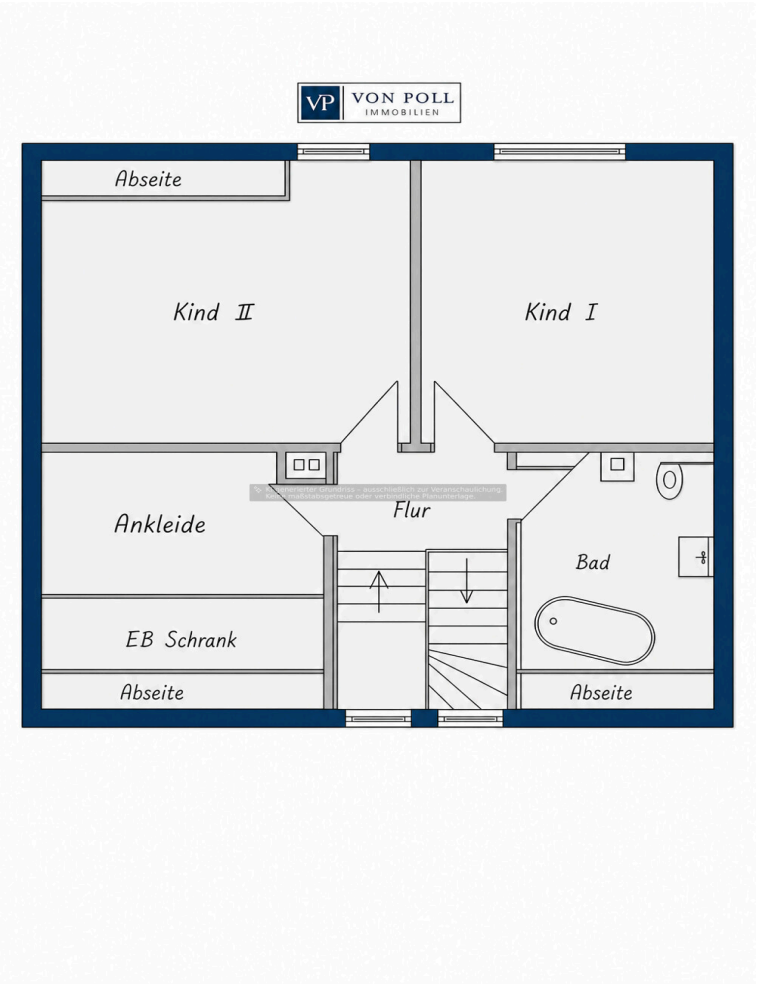


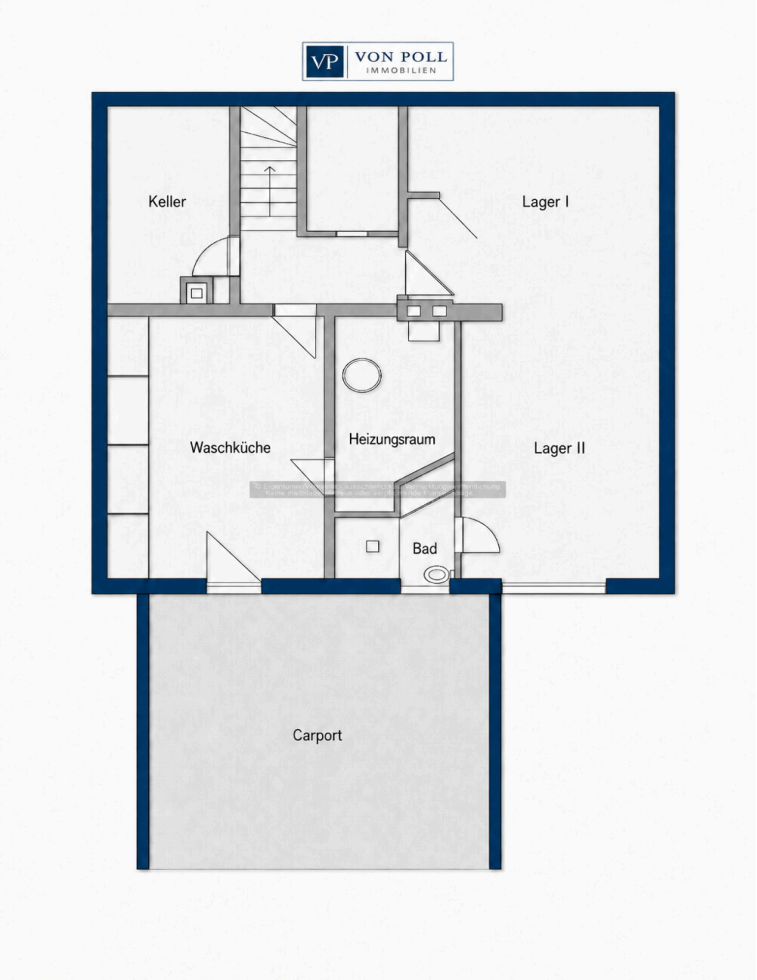


Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Abseite
Kind II
Kind I
Ankleide
Flur
Bad
EB Schrank
Abseite
Abseite



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: 26448020 - 37181 Hardegsen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1958 verbindet den Charakter eines gewachsenen Wohnhauses mit zahlreichen zeitgemäßen Modernisierungen und einer großzügigen Wohnfläche von 161 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einem hohen Wohnkomfort. Das Wohnhaus wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand. Hochwertige Materialien und ausgewählte Bodenbeläge schaffen dabei eine stilvolle und zugleich wohnliche Atmosphäre. Teilweise verfügt die Immobilie bereits über dreifach verglaste Fenster.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet die Fußbodenheizung in der Wohnküche und im Schlafzimmer. Die vorhandenen elektrischen Außenjalousien unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard und ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, großformatigen Fliesen und einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung und Regendusche. Ein großflächiges Oberlicht versorgt den Raum mit viel natürlichem Tageslicht und lässt sich bei Bedarf elektrisch beschatten.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine im Jahr 2022 installierte Holzpelletheizung, die durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. Ergänzend wurde die Gasbrennwerttherme im Jahr 2018 erneuert. Die Kombination aus moderner Heiztechnik und regenerativen Komponenten trägt zu einer zeitgemäßen und ressourcenschonenden Wärmeversorgung bei.

Ein besonderes Augenmerk wurde in den vergangenen Jahren auf die Gestaltung der Außenanlagen gelegt, in die umfangreich investiert wurde. Die hochwertig angelegte Terrasse, gepflegte Grünflächen und eine durchdachte Gartengestaltung schaffen ein attraktives Gesamtbild und bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Die großzügige Terrasse bietet viel Raum zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein Sichtschutz zum Nachbargrundstück sorgt dabei für zusätzliche Privatsphäre und schafft insbesondere auf der Terrasse und im Garten eine angenehm geschützte Atmosphäre.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zwischen Wohnküche, Sommergarten, Terrasse und Garten. Der um das Jahr 2020 errichtete, verglaste Sommergarten mit elektrisch steuerbarer Beschattung ergänzt diesen Bereich um einen geschützten Aufenthaltsplatz und schafft einen fließenden Übergang zwischen

Innen- und Außenbereich. Die leichte Hanglage verleiht dem Grundstück zusätzlich einen individuellen Charakter.

Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Gartengeräte.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Doppelcarport sowie eine zusätzliche Garage.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Pflege der Immobilie spiegelt sich auch in der umfangreichen Modernisierungshistorie wider:

2005 - 2018 - Modernisierung von Fenstern, Bädern, Elektrik, Dach und Außenanlagen
2018 - Gasbrennwerttherme erneuert
2019 - Terassenanlage erneuert
2020 - Sommergarten errichtet
2021 - Gartenanlage neu gestaltet
2022 - Pelettheizung eingebaut

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: 26448020 - 37181 Hardegsen

Ausstattung und Details

Die Einbauküche ist nicht im Preis enthalten

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in 37181 Hardegsen und liegt in einer angenehmen Wohnlage mit überwiegend wohnbaulicher Prägung. Die ruhige Umgebung bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein entspanntes Zuhause abseits des Großstadttrubels legen.

Hardegsen überzeugt durch seine naturnahe Lage und die gute Verbindung zwischen ländlichem Wohnen und einer gut erreichbaren Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Hardegsen und der näheren Umgebung vorhanden.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sind die angrenzenden Orte sowie die Städte Göttingen und Northeim gut erreichbar. Die Autobahn A7 bietet zudem eine schnelle überregionale Anbindung in Richtung Hannover bzw. Kassel.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit eignet sich die Immobilie ideal für alle, die komfortables Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26448020 - 37181 Hardegsen

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: 26448020 - 37181 Hardegsen

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