Einbeck

Ihr Zuhause in Einbeck – Gepflegtes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und liebevoll angelegtem Garten

Objektnummer: 26448027



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 781 m²

Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

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

Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26448027
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26448027 - 37574 Einbeck

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Einbeck und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen. Das als dänisches Haus in Massiv-Elemente-Bauweise mit LECA-Beton errichtete Gebäude steht auf einem ca. 781 m² großen Eigentumsgrundstück – ein besonderer Vorteil in Einbeck. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Die Wohnfläche von ca. 155 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und einen Teil des Dachgeschosses. Ein besonderes Merkmal ist der im Jahr 1996 errichtete, beheizte Wintergarten. Er erweitert den Wohnbereich und bietet einen angenehmen Blick in den Garten – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Der offene Wohnbereich ermöglicht einen direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertiges Massivparkett unterstreicht den wohnlichen Charakter der Innenräume. Eine elektrische Markise ergänzt den Außenbereich und sorgt bei Bedarf für Beschattung. Die Innenwände sind mit Mineralputz versehen.

Das Dachgeschoss ist bereits teilweise ausgebaut und verfügt über ein großzügiges Studio sowie ein Badezimmer. Der übrige Bereich bietet weiteres Entwicklungspotenzial und eröffnet Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der großzügige Souterrainbereich. Neben einem geräumigen Hobbyraum stehen weitere Flächen zur Verfügung, die sich als Lager- und Abstellmöglichkeiten nutzen lassen.

Auch verschiedene technische und bauliche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1990 und wird durch eine Brauchwasserwärmepumpe ergänzt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit Wechselrichter und Speicher. Ein Fassadenbehang an der Giebelseite ergänzt die äußere Gestaltung des Hauses.

Ein Großteil der Fenster wurde in Kunststofffenster ausgetauscht. Dabei kamen teilweise zweifach und teilweise dreifach verglaste Fenster zum Einsatz, unter anderem im Jahr 2023. Die Fenster sind abschließbar; ein Großteil ist zudem mit Sicherheitsglas ausgestattet.

Diese Immobilie verbindet eine bevorzugte Wohnlage mit einem eigenen Grundstück, einem beheizten Wintergarten, einem bereits ausgebauten Dachgeschoss und zusätzlichen Nutzflächen im Souterrain. Ein interessantes Angebot für Käufer, die ein Haus mit individuellem Charakter, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und weiterem

Entwicklungspotenzial suchen.
Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung ? Die Finanzieurngsabteilung "Von Poll finance" steht Ihnen bei Bedarf gern zur Seite.

Objektnummer: 26448027 - 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: 26448027 - 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: 26448027 - 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