Einbeck

Einfamilienhaus im Leinebergtal - Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit Balkon, Terrasse und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26448028



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139.06 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 701 m^2

Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

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

Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26448028
Wohnfläche	ca. 139.06 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	135.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

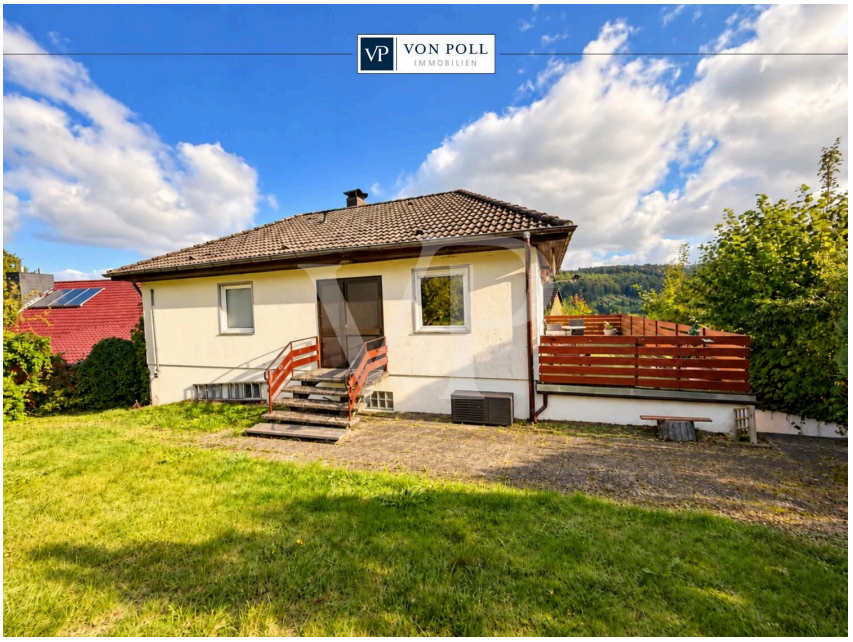
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.08.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

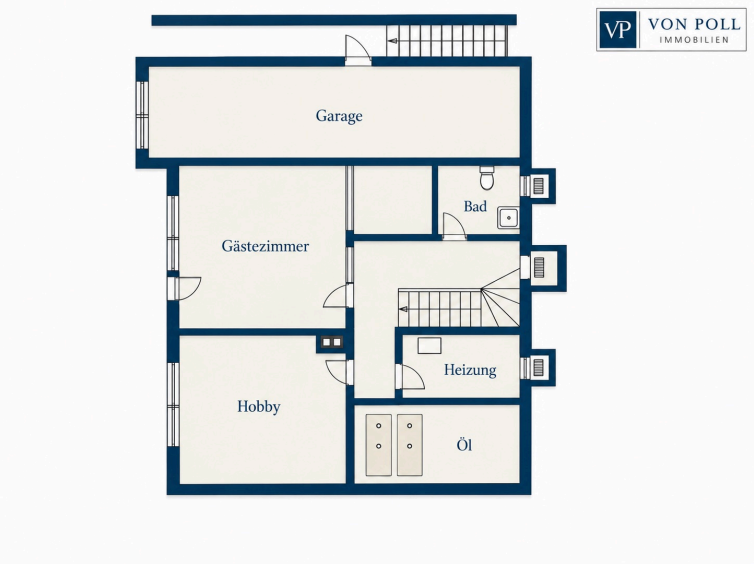
Die Immobilie



Objektnummer: 26448028 - 37574 Einbeck

Grundrisse





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: 26448028 - 37574 Einbeck

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1976 errichtete Zenker Fertighaus befindet sich in naturnaher Lage in einem Ortsteil von Einbeck im Leinebergtal und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 139 m² auf einem rund 701 m² großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Wohnraumgestaltung.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie attraktive Außenflächen mit Blick ins Grüne.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eröffnen einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Neben dem Wohnzimmer stehen eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie eine Diele zur Verfügung. Ein geräumiges Bad mit Dusche und Massagefunktion sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, wohnlich gestaltete Raum mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein weiterer großer Raum eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich. Ein Badezimmer, ein Heizungsraum sowie eine Werkstatt vervollständigen diese Etage.

Im Jahr 2021 wurden im Untergeschoss Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung von Bodenbelägen und Heizkörpern. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003.

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein individuelles Raumangebot, eine naturnahe Umgebung und kreative Gestaltungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Hinweis: Die Aufnahmen wurden teilweise digital bzw. KI-gestützt bearbeitet. Die wesentlichen tatsächlichen Eigenschaften der Immobilie wurden nicht verändert.

Auf Wunsch unterstützt Sie VP Finance gerne bei der individuellen Finanzierung der Immobilie und steht Ihnen hierzu beratend zur Seite.

Objektnummer: 26448028 - 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: 26448028 - 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: 26448028 - 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