

Northeim

# Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick und modernem Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 24448042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim**

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 24448042     |
| Surface habitable     | ca. 103,7 m² |
| Pièces                | 3.5          |
| Chambres à coucher    | 2            |
| Salles de bains       | 1            |
| Année de construction | 1980         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 195.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 6 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Cogénération fossile |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.06.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Cogénération         |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 175.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## La propriété



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## La propriété



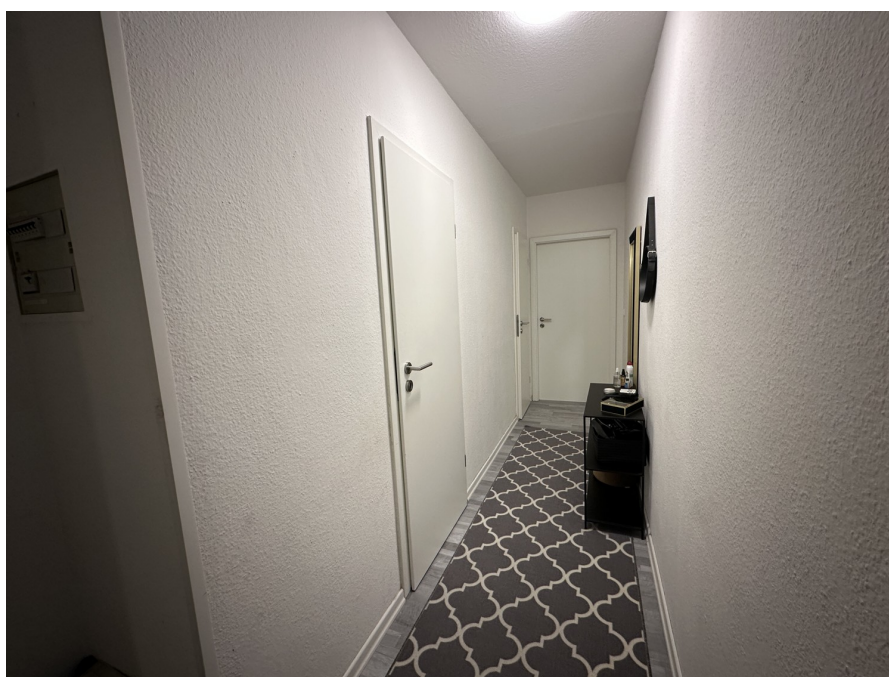
CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

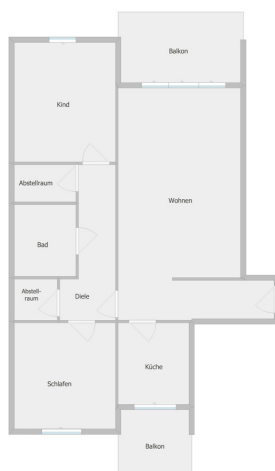
## La propriété



CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## Plans d'étage

Grundriss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim**

## Une première impression

Diese helle und großzügige Eigentumswohnung in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 40 Wohneinheiten bietet eine Wohnfläche von ca. 103,70 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und zahlreichen Komfortmerkmalen. Das Mehrfamilienhaus verfügt zudem über einen Fahrstuhl. Das aktuelle Mietverhältnis wurde zum 01.03.2025 gekündigt und bietet somit Potential zum Eigenbedarf oder einer soliden Neuvermietung. Derzeit beträgt die Netto-Kaltmiete 680,00 €. Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht und praktisch: Von der Diele gelangt man in die moderne Küche, die Zugang zu einem der beiden Balkone bietet. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und hat ebenfalls einen Balkonzugang. Die Wohnung verfügt zudem über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie über zwei praktische Abstellräume. Besonders hervorzuheben ist die moderne Ausstattung der Wohnung. Vier der fünf Fenster wurden durch energieeffiziente, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien ersetzt. Die maßangefertigte Einbauküche stammt aus dem Jahr 2021 und überzeugt durch ihr zeitgemäßes Design und Funktionalität. Im gleichen Jahr wurden auch die Elektrik sowie der Bodenbelag erneuert, sodass die Wohnung einen technisch und optisch modernen Eindruck hinterlässt. Zudem wurden die Wohnungseingangstür und sämtliche Zimmertüren ausgetauscht. Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Fußbodenheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit einem Panoramablick, die kürzlich neu gefliest wurden. Diese Außenbereiche bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten und laden zum Verweilen ein. Zur Ausstattung gehören außerdem ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller. Zur allgemeinen Nutzung stehen Ihnen PKW Stellplätze zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 604,00 Euro. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum aktuellen Stand auf eine Summe von 42.717,45 Euro. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide Investition mit großem Potenzial sowohl als langfristige Kapitalanlage sowie zur Eigennutzung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Eigentumswohnung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern "Von Poll Finance".

**CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Northeim, im Herzen von Niedersachsen gelegen, vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Mit ihrer historischen Altstadt, geprägt von malerischen Fachwerkhäusern und einer reichen Geschichte, bietet Northeim eine lebenswerte Umgebung für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Mit rund 28.000 Einwohnern besitzt die Stadt eine überschaubare Größe und eine freundliche, einladende Atmosphäre. Northeim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag. Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene Ärzte, Apotheken sowie ein modernes Krankenhaus garantieren eine umfassende medizinische Versorgung. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot. Neben Kindergärten und Grundschulen stehen weiterführende Schulen wie Gymnasien und berufsbildende Einrichtungen zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten für alle Altersgruppen. Für Naturliebhaber ist Northeim ein idealer Wohnort. Die umliegenden Wälder und Seen – insbesondere die Northeimer Seenplatte – laden zu erholsamen Spaziergängen, Wassersport und Radtouren ein. Darüber hinaus ist die Stadt ein kultureller Mittelpunkt mit regelmäßigen Veranstaltungen, einem Theater und einem regen Vereinsleben. Die Stadt Northeim überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt direkt an der Autobahn A7, einer der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Deutschlands, die eine schnelle Erreichbarkeit von Hannover, Göttingen und Kassel gewährleistet. Zusätzlich sorgt das gut ausgebaute Bundesstraßennetz (B3 und B241) für eine unkomplizierte Verbindung zu umliegenden Städten und Gemeinden. Der Bahnhof Northeim ist ein zentraler Knotenpunkt des regionalen und überregionalen Bahnverkehrs. Mit direkten Anbindungen an das Intercity-Netz der Deutschen Bahn erreichen Pendler und Reisende die Metropolen Hannover und Frankfurt bequem und zeitsparend. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein engmaschiges Busnetz ergänzt, das die Stadtteile und das Umland optimal miteinander verbindet. Obwohl Northeim eine ländliche Idylle bietet, müssen die Bewohner nicht auf urbane Annehmlichkeiten verzichten. Mit einer soliden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist Northeim ein idealer Standort für alle, die ein lebenswertes Zuhause suchen.

**CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 175.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24448042 - 37154 Northeim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)