Hardegsen

Kapitalanlage oder Eigennutzung: Moderne 3-ZKB-Wohnung

VP azonosító: 25448016

VÉTELÁR: 105.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 56 m² • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Áttekintés

VP azonosító	25448016
Hasznos lakótér	ca. 56 m²
EMELET	1
Szobák	3
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1956

Vételár	105.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	166.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Az ingatlan

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Az ingatlan

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Az ingatlan

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Az ingatlan

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Alaprajzok

Grundriss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Obergeschoss eines ruhig gelegenen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Die im Jahr 1956 in massivbauweise errichtete Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hardegsen. Die Eigentumswohnung bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung und verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche. Die Wohnung wird derzeit als Büro genutzt und kann jederzeit frei übergeben werden. Das Objekt eignet sich hervorragend zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine zentrale Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind alle Räume der Wohnung erreichbar. Das helle und gut geschnittene Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber optional separat mit erworben werden. Das Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Ein weiteres Zimmer kann ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad mit Dusche wurde ebenfalls im Jahr 2014 umfangreich modernisiert und ist zeitgemäß ausgestattet. Des Weiteren wurden 2013/2014 die Elektroleitungen inklusive der Sicherungen erneuert. Im Zuge der Sanierung wurden außerdem im Jahr 2013 die Wohnungstüren erneuert und im Jahr 2014 wurde im Großteil der Wohnung ein neuer Laminatboden verlegt, was ihr ein gepflegtes und modernes Erscheinungsbild verleiht. Im Oktober 2023 wurde eine Gas-Zentralheizung mit hydraulischem Abgleich installiert. In diesem Zuge wurde im Jahr 2023 die Haustür des Gebäudes ersetzt. Ein weiterer bedeutender Schritt zur Instandhaltung der Liegenschaft erfolgte im April 2025 mit der Erneuerung der Kaltwassersteigleitung auf der linken Gebäudeseite. Des Weiteren verfügt die Eigentumswohnung über einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie die Nutzung des Trockenbodens zur Verfügung. Die Verwaltung der Immobilie wird von einer Hausverwaltung übernommen. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 170,00 €. Die Instandhaltungsrücklage (Stand Dez. 2024) betrug ca. 20.400,00 €. Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und eine solide Bausubstanz legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Minden a helyszínr?l

Die Eigentumswohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage am Gladeberg in Hardegsen, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim. Die ruhige und grüne Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von der gut ausgebauten Infrastruktur der Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß gut erreichbar. Familien profitieren zusätzlich von Kindergärten, einer Grundschule und weiterführenden Schulen direkt im Ort. Auch die Verkehrsanbindung ist äußerst günstig: Hardegsen liegt direkt an der Bundesstraße B241, die eine schnelle Verbindung in Richtung Northeim, Uslar und Einbeck ermöglicht. Die Auffahrt zur Autobahn A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass Sie in ca. 20 Minuten die Universitätsstadt Göttingen erreichen. Der Bahnhof Hardegsen bietet zudem regelmäßige Regionalzugverbindungen in Richtung Northeim und Bodenfelde mit Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut abgestimmtes Busnetz, das die umliegenden Orte zuverlässig erschließt.

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 166.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

VP azonosító: 25448016 - 37181 Hardegsen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com