Northeim

Modernes Architektenhaus trifft ländliche Idylle – Wohnen mit Stil und Naturanschluss

Objektnummer: 25448024

KAUFPREIS: 330.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 983 m²

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

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

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Auf einen Blick

Objektnummer	25448024
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	184.38 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

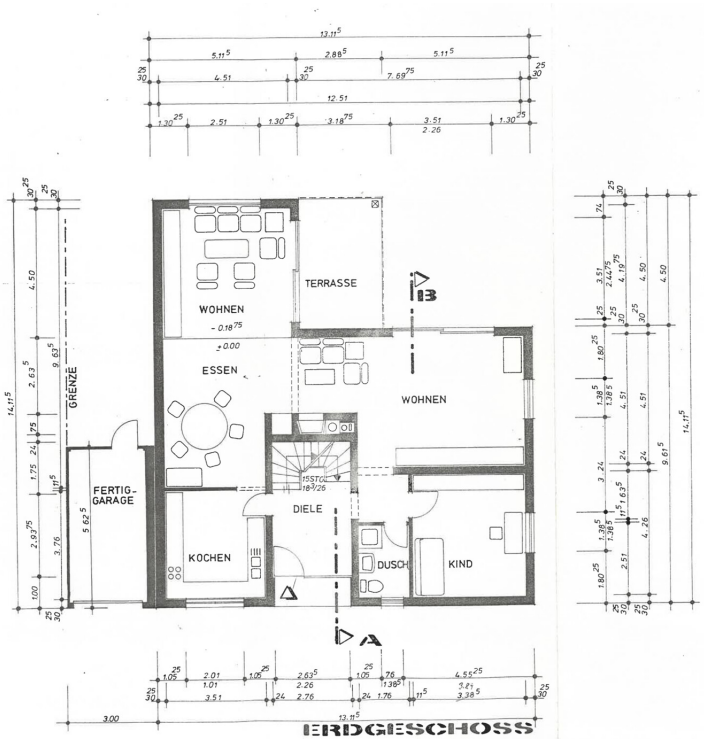
Die Immobilie

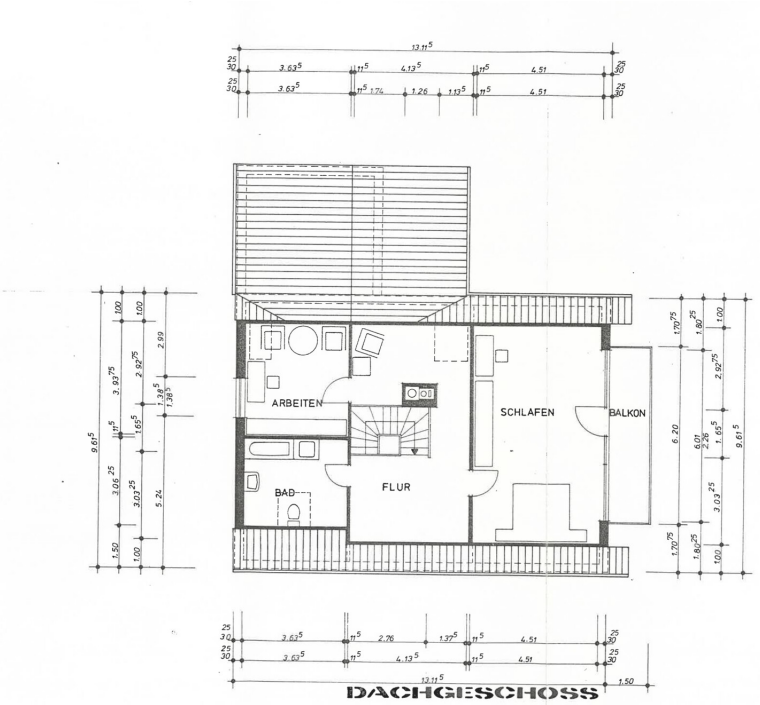
Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

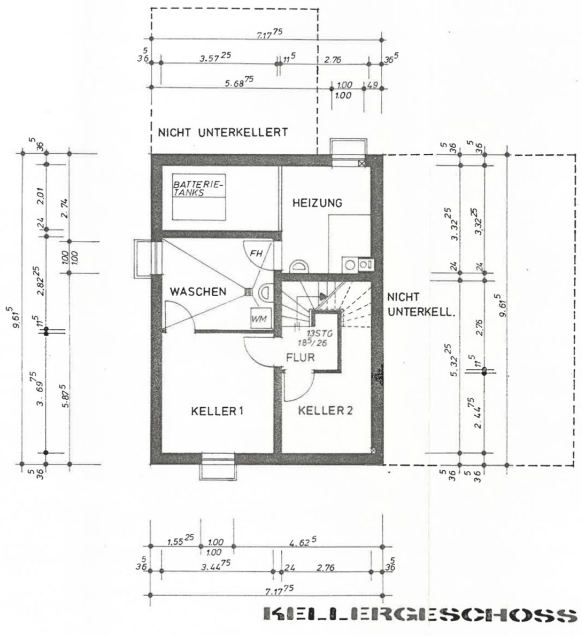
Die Immobilie

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

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: 25448024 - 37154 Northeim

Ein erster Eindruck

In ruhiger und idyllischer Wohnlage von Northeim/Bühle erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus, das mit seiner stilvollen Architektur und einer imposanten Fensterfront sofort ins Auge fällt. Auf einem großzügigen Eckgrundstück von 983 m² bietet die im Jahr 1978 erbaute Immobilie rund 150 m² Wohnfläche, ca. 65 m² Nutzfläche und einen liebevoll angelegten Garten – ein Zuhause mit Charakter, das Großzügigkeit und Behaglichkeit miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer hellen, einladenden Diele empfangen, von der aus sich die einzelnen Wohnbereiche harmonisch erschließen. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit seiner bis unter den Giebel reichenden Fensterfront, den hohen Decken und dem offenen Kamin ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt. Licht, Großzügigkeit und Behaglichkeit verschmelzen hier zu einer Atmosphäre, die durch den direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten zusätzlich unterstrichen wird. Die angrenzende Küche mit hochwertigen Einbauten verbindet modernes Design mit viel Stauraum und Funktionalität. Abgerundet wird die Wohnebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer anbietet, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Obergeschoss setzt sich das offene Wohnkonzept harmonisch fort. Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit einer eindrucksvollen Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt, dem Zugang zum Balkon sowie einem offenen Dachstuhl mit sichtbaren Balken, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Von hier aus genießen Sie zudem einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein komfortables Badezimmer, das mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient aktuell als praktische Nutz- und Lagerfläche – bietet jedoch zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Gästezimmer und einem zusätzlichen Badezimmer steht Ihnen hier ein praktischer Lagerraum zur Verfügung, der reichlich Platz für Vorräte und Hobbys bietet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Heizungsraum/Hauswirtschaftsraum mit einer Öl-Zentralheizung, die erst 2023 erneuert wurde.

Der Außenbereich präsentiert sich als echtes Highlight und lädt mit seiner liebevoll gestalteten Anlage zum Verweilen ein. Der gepflegte Garten mit Rosenbeeten, Sträuchern und einem idyllischen Gartenteich schafft eine grüne Oase der Ruhe. Zwei Terrassen – eine sonnig gelegen, die andere überdacht – bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz für Entspannung oder gesellige Stunden. Abgerundet wird das Angebot durch ein charmantes Gartenhaus sowie komfortable Stellmöglichkeiten in Form einer Garage und eines Carports.

Dieses Einfamilienhaus vereint offene Architektur, helle Räume und eine idyllische Gartenanlage auf besondere Weise. Es ist das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Ruhe und ein außergewöhnliches Wohnambiente legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Northeim-Bühle, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Kreisstadt Northeim im südlichen Niedersachsen. Bühle überzeugt durch seine naturnahe Lage, die von Wiesen, Feldern und einer ruhigen Dorfgemeinschaft geprägt ist – ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität im Grünen schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Die Northeimer Innenstadt ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und kulturelle Angebote zur Verfügung. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, sodass Familien ebenfalls eine gute Infrastruktur vorfinden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind Göttingen, Hildesheim und Hannover schnell erreichbar. Der Bahnhof Northeim bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Neben Spaziergängen und Fahrradtouren durch die reizvolle Landschaft locken die nahe gelegene Northeimer Seenplatte sowie vielfältige Vereine und kulturelle Veranstaltungen in Northeim. Damit verbindet der Standort die Ruhe des Landlebens mit den Vorteilen städtischer Infrastruktur.

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 184.38 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

Objektnummer: 25448024 - 37154 Northeim

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