

Einbeck / Kuventhal

## Zwei Häuser auf einem Grundstück: Ideal für Familien oder Investoren

Objektnummer: 24448013b



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 538 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.098 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

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

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24448013b  |
| Wohnfläche   | ca. 538 m² |
| Zimmer       | 11         |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 5          |
| Baujahr      | 1920       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 369.000 EUR                                                               |
| Haustyp            | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 538 m²                                                                |
| Ausstattung        | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergiebedarf            | 222.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.01.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1920           |

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Die Immobilie

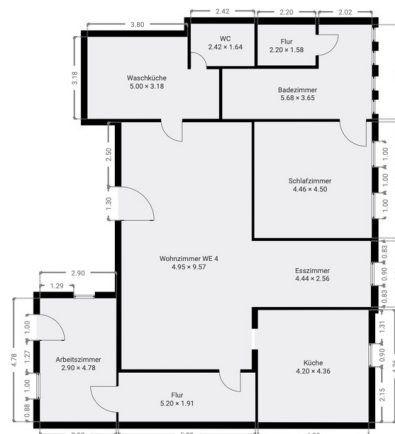
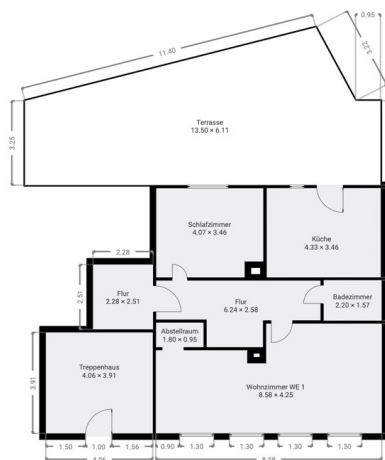


Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

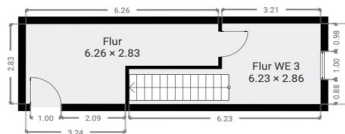
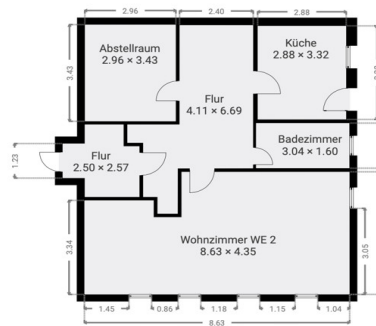
# Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

RÄUME: 18

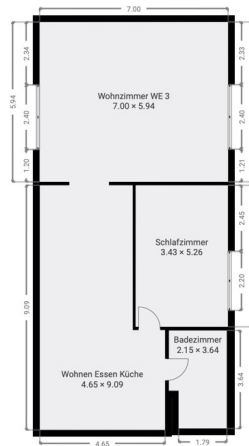


## ▼ 1. Stock



## ▼ Dach

RÄUME: 9



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: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 1920 erbaute Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 538 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 2.098 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Besonderheit dieser Immobilie besteht darin, dass sie aus zwei separaten Häusern auf einer Liegenschaft besteht. Das Objekt eignet sich sowohl als geräumiges Eigenheim für eine große Familie sowie auch als lukrative Investitionsmöglichkeit.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, aufgeteilt auf 4 separate Wohneinheiten. Die Wohnfläche ist auf mehrere Ebenen verteilt, wodurch eine klare und gut strukturierte Raumaufteilung entsteht. Die Zimmer sind hell und geräumig, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Immobilie befindet sich in einem fortlaufend modernisierten Zustand und verfügt über eine neu eingebaute Pelletheizung aus dem Jahr 2023, die für nachhaltige und effiziente Wärme sorgt. Die Sanitär- und Stromleitungen wurden zum Teil erneuert, um den modernen Standards zu entsprechen. Zudem ist ein Glasfaseranschluss vorhanden, um eine schnelle Internetverbindung zu garantieren. Die Immobilie besticht durch einen großzügigen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Eine große Terrasse bietet zusätzlich Raum für gemütliche Abende im Freien. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über 3 Garagen und ausreichend Stellplätze für weitere Fahrzeuge.

Die Immobilie ist aktuell vollvermietet und bietet somit eine attraktive Rendite als Kapitalanlage. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 2.684,00 € pro Monat, was einer Jahreskaltmiete von 32.208,00 € entspricht.

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 auch als geräumiges Mehrgenerationenhaus.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern "Von Poll Finance".

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Alles zum Standort

Kuventhal ist ein idyllisch gelegener Ortsteil in ca. 5 km Entfernung zur Stadt Einbeck im südniedersächsischen Landkreis Northeim. Das Dorf Kuventhal befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Einbeck und liegt direkt an der Bundesstraße 3 sowie dem Höhenzug Hube.

Einbeck erreichen Sie innerhalb von 5 Autominuten. Hier finden Sie viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote vor. Die Stadt Einbeck ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, weltweit agierenden Unternehmen und einer guten Infrastruktur. Bekannt ist Einbeck für das Einbecker Bier. Gebraut wird in Einbeck schon seit 1378. Die KWS Saat SE & Co. KGaA züchtet seit 150 Jahren Saatgut für landwirtschaftliche Nutzpflanzen und gehört heute mit über 40 Tochtergesellschaften weltweit zu den führenden Unternehmen in der Pflanzenzüchtung. In der Stadt beschäftigt das Unternehmen rund 1.500 Mitarbeiter. Das international tätige Unternehmen Kurt König ist seit 75 Jahren als Komplettanbieter für Baugeräte und Baumaschinen mit dem Hauptsitz in Einbeck vertreten. In Einbeck ansässig sind mit der Kayser Automotive Systems und der Dura Automotive Systems zwei Unternehmen der Automobilzulieferindustrie. Besonderer Anziehungsmagnet für Touristen ist der PS-Speicher. Ein Motorrad- und Automobil-Museum. Das Museum bietet eine Erlebnisausstellung zur Entwicklung der individuellen Mobilität auf Rädern.

Einbeck liegt an der Bundesstraße 3, die die Stadt mit der Landeshauptstadt Hannover und der A 7 verbindet. Die nächste Anschlussstelle der A 7 ist 13 km vom Ortsmittelpunkt entfernt.

Die Anbindung der umliegenden Orte an die Stadt sowie der innerstädtische Verkehr in Einbeck werden mit Bussen durchgeführt. Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, liegt an der Hauptstrecke Hannover – Göttingen der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden.

Objektnummer: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 222.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24448013b - 37574 Einbeck / Kuventhal

## 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](mailto:northeim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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