

Kreiensen / Greene

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24448014



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

**KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 944 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

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

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Auf einen Blick

Objektnummer	24448014	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 27 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1938		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	184.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und wurde im Jahr 1938 in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 944 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen umgestaltet und in einen zeitgemäßen Zustand gebracht zu werden. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, ein Schlafzimmer sowie ein Wohn- und Essbereich. Ein separater Seiteneingang bietet einen zusätzlichen Zugang zum Erdgeschoss. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit angeschlossenem kleinen WC und ein weiteres Zimmer, welches Ausbaumöglichkeiten z.B. als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer bietet. Hier können individuelle Raumkonzepte umgesetzt werden, um den persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Dachboden dient als Lagerfläche. Das Haus wird über Nachtspeicheröfen beheizt, verfügt jedoch über eine Gasleitung vor dem Haus, was einen Umbau auf eine moderne Heizungsanlage ermöglicht. Zusätzlich wurde im Jahr 2010 eine PV-Anlage mit eigener Einspeisung installiert, die einen jährlichen Ertrag von 2.000,00 € bzw. 168,00 € im Monat generiert. Ein Teil der Fenster wurde 2004 bereits erneuert, um die Energieeffizienz des Hauses zu verbessern. Die Immobilie punktet vor allem mit ihrem großen Garten, der einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Natur genießen. Ein Schuppen bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder, während die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage gegeben ist. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage und bietet trotzdem eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem zu erreichen. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potential für handwerklich begabte Kunden, die bereit sind, die Sanierung fortzusetzen und das Objekt nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die ruhige Lage und der große Garten machen das Haus besonders attraktiv für Naturliebhaber. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Ideen in die Realität umzusetzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern "Von Poll Finance".

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Alles zum Standort

Der Flecken Greene ist mit ca. 1.512 Einwohnern eine Ortschaft der Stadt Einbeck im südniedersächsischen Landkreis Northeim und liegt ca. 15 km nordöstlich des Stadtzentrums. Greene liegt direkt an der Leine im Norden des Höhenzugs Hube am Greener Wald. Den Ort durchqueren die Landesstraße 487, die Bundesstraße 64 und die Bahnstrecke Altenbeken–Kreiensen. Nächstgrößere Städte: Kreiensen ca. 2 km - Bad Gandersheim ca. 8 km - Einbeck: ca. 15 km

Objektnummer: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)