

Kreiensen / Greene

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24448014



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

PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 944 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

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

CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24448014
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	99.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	184.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique		



CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## La propriété





CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## La propriété





CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## La propriété



CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Une première impression

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".

CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24448014 - 37547 Kreiensen / Greene

## Contact

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

Thekla Ehrhardt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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