

Kalefeld / Echte

# Gepflegtes Zweifamilienwohnhaus mit anspruchsvollem Interior in bevorzugter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 23448020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,81 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23448020
Superficie netta	ca. 161,81 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 75 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

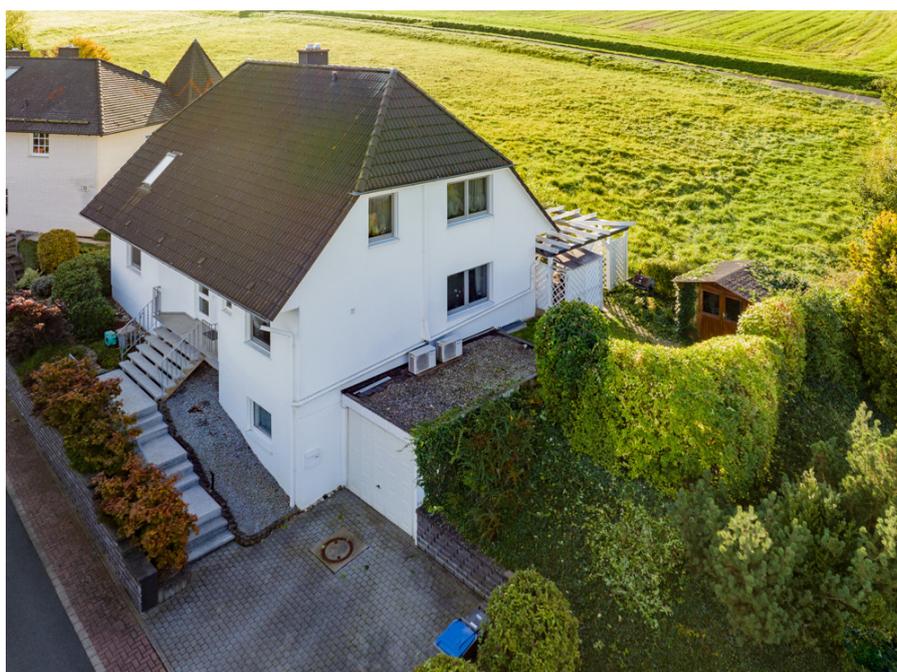
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

## La proprietà



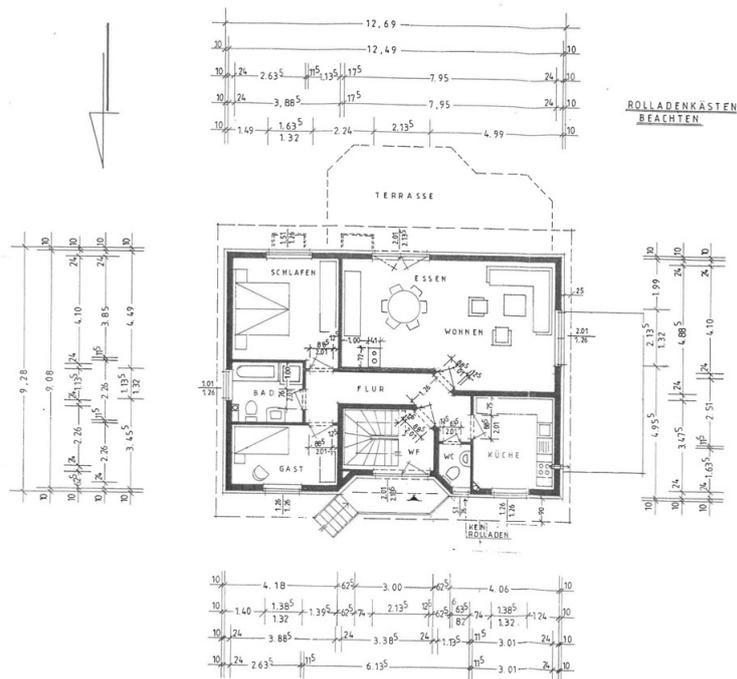
CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte

# Planimetrie





**CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein geräumiges und sehr gepflegtes Ein- Zweifamilienwohnhaus in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Echte. Die Immobilie wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihre modernen Ausstattungsmerkmale. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 517 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Insgesamt verfügt das Haus über elf Zimmer, die sich wie folgt aufteilen : 2 großzügige Wohn-und Essbereiche, 2 Schlafzimmer, 2 Gästezimmer 2 Badezimmer, 2 Küchen mit Einbauschränken sowie einem Gäste-WC. Ein besonderes Highlight der beiden Wohn- und Essbereiche sind die massiv erbauten Kaminöfen aus Travertin und Granit. Sie vermitteln Ihnen einen Ort des maximalen Genusses. Die hochwertigen Marmorfensterbänke verleihen dem Haus ein edles und ansprechendes Erscheinungsbild. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Eine separate Klimaanlage ist in den Wohn-und Essbereichen nachgerüstet wurden, um an warmen und auch kalten Tagen eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten. Alle Rollläden können bequem per Fernbedienung gesteuert werden. Die doppelverglasten und abschließbaren Kunststofffenster des Erdgeschosses wurden mit komfortablen Fliegengittern ausgestattet. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Photovoltaikanlage, die Ihren Stromverbrauch effizient deckt und somit zu erheblichen Einsparungen beiträgt. Das hell geflieste Untergeschoss der Immobilie bietet Ihnen ausreichend Nutz-und Lagerfläche, dass Sie ebenfalls durch einen sehr gepflegten Zustand individuell nutzen können. Besonders zu erwähnen gilt, der großzügige Garderobenbereich mit direktem Zugang in die Garage. Die Buderus Gas-Zentralheizung (1997) befindet sich in der unteren Geschossebene. Die Immobilie weist einen Energieverbrauch von 104,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) auf und trägt somit die Energieeffizienzklasse D. Ein weiterer Pluspunkt des Objektes ist die Geschossdeckendämmung, sowie die Dämmung des Daches. In der heutigen Zeit, ein enormer energetischer Vorteil. Vervollständigt wird das Raumangebot durch eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, auf der Sie entspannen und den weiten, uneingeschränkten Blick in die Landschaft und die Natur genießen können. Eine elektrische Markise schützt Sie vor hoher Sonneneinstrahlung und an kälteren Tagen stehen Ihnen Außenheizstrahler zur Verfügung. Der liebevoll angelegte Garten lädt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Durch die optimale Ausrichtung der Immobilie sind Sie geschützt vor ungebetenen Blicken. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen oder Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Zusätzlich steht Ihnen ein Gartenhaus zur Verfügung, in dem Sie Gartengeräte sicher und diskret verstauen können. Des Weiteren

befinden sich diverse Aussenwasseranschlüsse um bequem den Garten zu bewässern. Eine Garage, mit direktem Zugang in den Garderobenbereich des Untergeschosses sowie ein Freiplatz dienen zur Unterbringung Ihrer Fahrzeuge und runden dieses ansprechende Angebot ab. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Möglichkeit, ein großzügiges Zuhause für die ganze Familie zu schaffen. Die hochwertige Ausstattung und die großzügigen Räumlichkeiten bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß als auch mit dem Auto erreichbar sind. Die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine gute Anbindung an umliegende Städte und bietet eine bequeme Mobilität für Pendler. Das Objekt steht nach Absprache zur Verfügung. Lassen Sie sich von dieser wunderschönen Immobilie in naturnaher und gehobener Wohnlage inspirieren und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte**

## Tutto sulla posizione

Kalefeld/Echte ist eine Gemeinde im Landkreis Northeim in Niedersachsen und liegt zwischen dem Harz und dem Solling nahe der Aue (Leine) im südlichen Niedersachsen. Die Gemeinde besitzt gute Verkehrsanbindungen und befindet sich an den Bundesstraßen der B 445 und der B 248 und wird von der A 7 geteilt. Des Weiteren befindet sich die Autobahnabfahrt von der A7 direkt im Ortsteil Echte. In Echte findet sich ein Teil der Kalefelder Gemeindeverwaltung wieder, wie beispielsweise das Ordnungsamt, das Einwohnermeldeamt und das Standesamt. Weitere öffentliche Einrichtungen, wie eine zweizügige Grundschule und ein Kindergarten (ca. 100 Plätze) mit Integrationsgruppe sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind ebenfalls in Echte angesiedelt. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Apotheken etc. in der näheren Umgebung vorzufinden.

**CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 23448020 - 37589 Kalefeld / Echte**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)