

# Exposé

## Einfamilienhaus in Northeim

### Einfamilienhaus mit traumhaftem Fernblick, Eigentumsgrundstück - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-310116

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

37154 Northeim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	640,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1972 massiv gebaute und verklinkerte Einfamilienhaus mit insgesamt 8 Zimmern auf 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ruhig gelegen in Northeim im oberen Sultmerviertel. Das Haus liegt in einer Sackgasse in unmittelbarer Waldnähe.

Das Haus steht auf einem 640 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück.

Am Hang gelegen teilen sich die Räume auf 3 Etagen auf.

Im EG, welches barrierefrei erreicht wird, befinden sich Ess- und Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Wintergarten, Küche, 3 Zimmer, Tageslichtbad und Gäste-WC ebenfalls mit Tageslicht.

Der Wintergarten bietet einen traumhaften Blick auf Northeim und die Northeimer Seenplatte sowie in das Leinetal fast bis Göttingen.

Ursprünglich wurde das Haus als Flachdachhaus erbaut. 1991 wurde dann ein Walmdach aufgestockt.

Die Wohnfläche des EG beträgt 99 m<sup>2</sup>, vom Wohnzimmer führt eine Treppe ins DG, in dem sich ein weiterer Wohnraum mit Dachschräge sowie 2 Abstellräume befinden.

Das Dachgeschoss ist komplett wärmegeklämt. Die Grundfläche des Dach-Wohnraumes beträgt 25 m<sup>2</sup>.

Die Einliegerwohnung im UG mit 55 m<sup>2</sup> umfasst 2 Zimmer, Küche, großes Bad, Abstellraum und Zugang zum Garten.

Daneben befinden sich im UG noch ein großer Partyraum mit Zugang zum Garten sowie der Heizungsraum und ein großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Garage hat einen direkten Zugang ins Haus. Sie verfügt über eine Grube für Bastler.

Die Gaszentralheizung mit Brennwerttherme wurde 2007 erneuert und mit Solarthermie ergänzt.

Ein 750 Liter Pufferspeicher für Heißwasser ist ausreichend für die ganze Familie.

Die Fenster im EG wurden 1992 erneuert und 2021 erfolgte eine Teilsanierung des Bades im EG.

Energiebedarfsausweis liegt vor, Effizienzklasse E,

Endenergiebedarf des Gebäudes: 148,0 kWh/(m<sup>2</sup> x a)

Der Garten ist terrassiert ( 2 Ebenen ) angelegt, was ihn trotz Hanglage gut nutzbar macht.

In 15-20 Minuten gelangt man über die ca. 2 Kilometer entfernte Autobahn nach Göttingen oder Richtung Seesen.

der nächste Kindergarten ist 1,2 Kilometer entfernt, die Grundschule 1,5 km, das Freibad 1,9 Km, der nächste Supermarkt mit Bäcker liegt 2,2 Kilometer entfernt.

In 1,5 Kilometer Entfernung befindet sich ein Medizinisches Versorgungszentrum mit Apotheke, Orthopädie, Radiologie, Gastroenterologie, Gefäßchirurgie und Kardiologie

Das Haus ist ab sofort frei. Provisionsfrei.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Kreis- und Europastadt Northeim mit 30.000 Einwohnern befindet sich in Südniedersachsen. Northeim liegt 20 Kilometer nördlich von Göttingen, 40 Kilometer südlich von Seesen und 16 Kilometer östlich von der Bierstadt Einbeck. Über die Autobahn A7, Die Bundesstraßen 3, 241 und 248 erreicht man Northeim aus allen Himmelsrichtungen.

Das Naherholungsgebiet Harz erreicht man in östlicher Richtung in 30 Minuten Fahrzeit.

Den Solling in 30 Minuten in westlicher Richtung.

Die Stadt liegt idyllisch gelegen an der Northeimer Seenplatte, der Rhume und zwei Waldgebieten. Mitten im Wald befindet sich das Hardenberg Golf Resort, eine Freilichtbühne in der regelmäßig Konzerte stattfinden, eine Reithalle und eine Tennisanlage mit neun Sandplätzen und einer Zweifeld-Tennishalle.

In Northeim gibt es das einzige 50 Meter-Hallenschwimmbad in Südniedersachsen, sowie zwei Freibäder.

Die historische Northeimer Innenstadt lockt mit wundervollen Fachwerkhäusern.

Northeim hat neben einem allgemeinbildenden Gymnasium zwei Berufsbildende Schulen (kaufmännisch und gewerblich),

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Gartenseite Südlage



Blick Richtung Westen

# Exposé - Galerie



Blick über Northheim



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer mit Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, Treppe in OG



Teilrenoviertes Bad im EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Kinder- / Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum DG



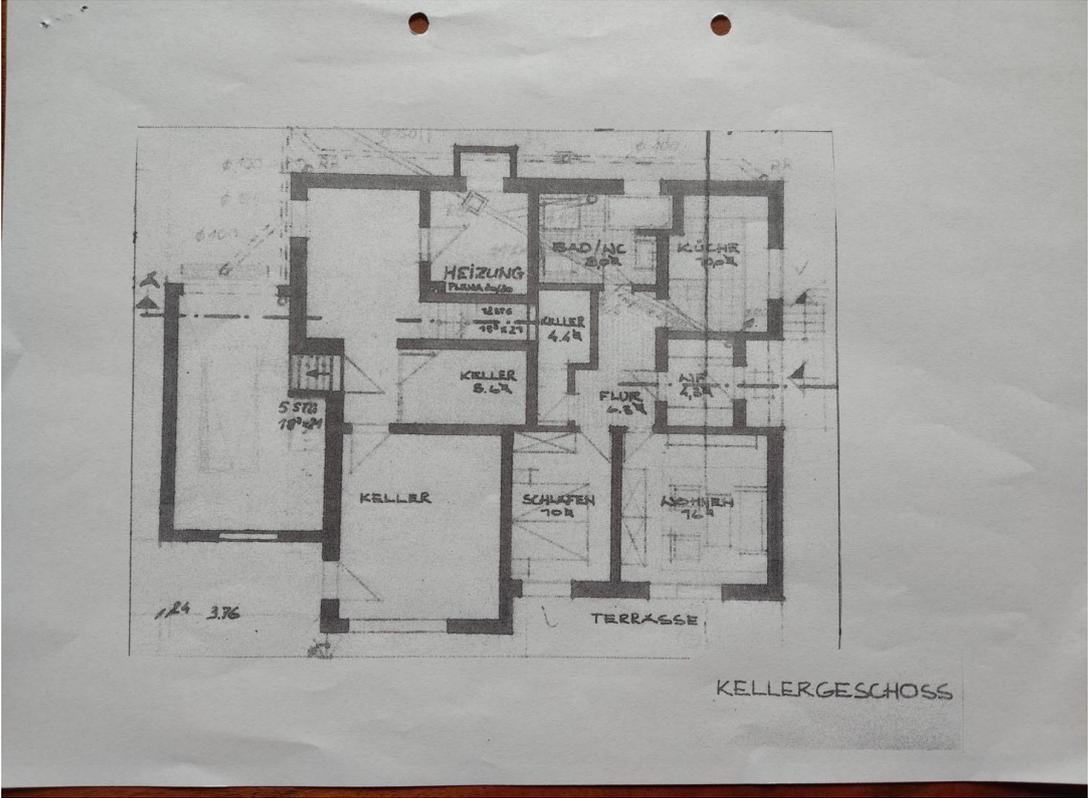
Rasenfläche 1. Gartenebene

# Exposé - Galerie

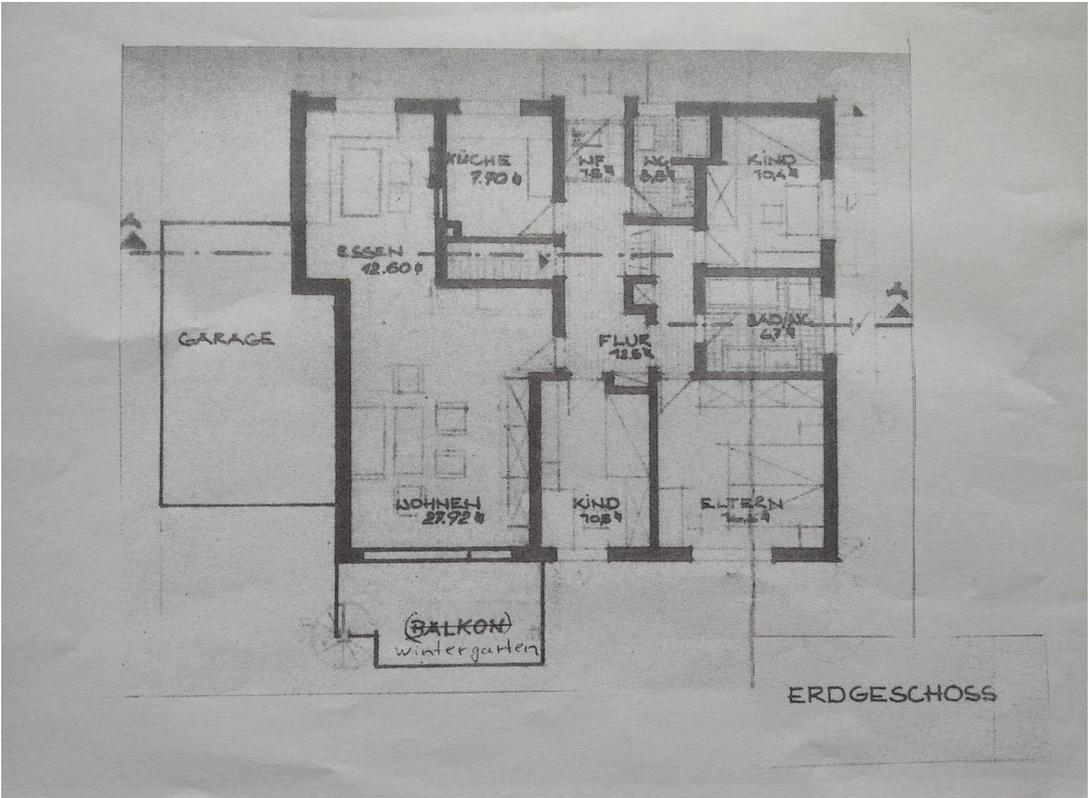


Terrasse + Freisitz vor Partyr

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss EG