

Kalefeld / Sebexen

# Vollvermietung ! Renditestarkes Anlageobjekt in ländlicher Umgebung

Objektnummer: 25448023



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 2.636 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

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

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25448023                  |
| Wohnfläche   | ca. 405,11 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 16                        |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1940                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 265.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                        |
| Nutzfläche                 | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                               |

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 225.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2032     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1940           |

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie in Fachwerkbauweise mit Anbau, gelegen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.643 m<sup>2</sup>. Der Anbau, das ehemalige Stallgebäude, verfügt über zwei Wohneinheiten und wurde im Jahr 1978 ausgebaut (die Genehmigung liegt vor).

Die Wohnfläche mit ca. 405,11 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier Wohneinheiten. Das Objekt wurde regelmäßig instand gehalten und teilweise renoviert, unter anderem wurden Bäder, Bodenbeläge sowie Fenster erneuert. Die Modernisierung der Balkone erfolgte im Rahmen der letzten Maßnahmen im Jahr 2024, was sowohl zu einer zeitgemäßen Optik als auch zu verbesserten Nutzungsmöglichkeiten beiträgt.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebenskonzepte, sei es für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur weiteren Vermietung. Teile des Hauses sind mit Einbauküchen ausgestattet, was den Einzug für neue Eigentümer oder Mieter erleichtert.

Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnung 1 EG rechts: 4 ZKB

Wohnung 2 OG rechts: 3 ZKB

Wohnung 3 EG & OG links: 3 ZKB

Wohnung 4 OG links: 5 ZKB

Wohn- und Schlafbereiche sind hell und freundlich, während die Badezimmer funktional ausgestattet sind und teilweise im Zuge der jüngsten Renovierungen modernisiert wurden.

Ein besonderes Highlight ist das große, weitläufige Gartengrundstück, das Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung und gemeinsames Beisammensein im Freien bietet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung. Zwei Anlagen aus den Jahren 2018 und 2008 gewährleisten eine zuverlässige Versorgung.

Ein zusätzliches Argument für diese vollvermietete Kapitalanlage ist der aktuelle Jahres Kalt Mietertrag in Höhe von 22.440,00 Euro. Das Haus ist damit auch für Interessenten attraktiv, die neben einer Eigennutzung an eine tragfähige Vermietung denken.

Auf Rücksichtnahme der Mietparteien werden keine Fotos der Wohnräume veröffentlicht,

werden bei ernsthaftem Kaufinteresse gern zur Verfügung gestellt.

Insgesamt vereint dieses Mehrfamilienhaus großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein modernes Ausstattungsniveau durch gezielte Renovierungsmaßnahmen in den letzten Jahren. Ein Besichtigungstermin ermöglicht es Ihnen, sich vor Ort ein persönliches Bild von den Vorzügen und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Ausstattung und Details

Haupthaus:

Wohnung I: 79,24 m<sup>2</sup>

Wohnung II: 84,40 m<sup>2</sup>

Anbau:

Wohnung III: 109,92 m<sup>2</sup>

Wohnung IV: 134,55 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Alles zum Standort

Sebexen ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Kalefeld im Landkreis Northeim, Niedersachsen. Umgeben von Wiesen und Wäldern am westlichen Rand des Harzes bietet der Ort eine reizvolle naturnahe Wohnlage mit guter Erreichbarkeit. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Bad Gandersheim, Northeim, Seesen und Einbeck. Über die nahegelegene Bundesstraße B2445 besteht eine direkte Anbindung an die A7 sowie an weitere überregionale Verkehrsachsen. Die im Jahr 2011 eröffnete Ortsumgehung entlastet den Ort deutlich vom Durchgangsverkehr. Öffentliche Busverbindungen verbinden Sebexen regelmäßig mit den umliegenden Ortschaften und Bahnhöfen, insbesondere in Bad Gandersheim und Kreiensen. Der ehemalige Bahnanschluss wurde in einen attraktiven Radweg umgewandelt, der eine gute Ergänzung zur Nahmobilität darstellt. Insgesamt vereint Sebexen ruhiges, ländliches Wohnen mit einer soliden Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Die Lage ist durch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in der Nähe und bieten eine ansprechende Versorgung im Alltag.

Objektnummer: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.4.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.  
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: 25448023 - 37589 Kalefeld / Sebexen

## 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)