

Einbeck

# Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla! Drei Wohneinheiten in zentraler Lage von Einbeck

????????? ??????????: 25448005



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

???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ??: 509 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ??? ???????

???????? ?????????	25448005	????? ???????	265.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	12		
???????????? ???	4		
????????			
????????	3	????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1898	??????	

???????? ??????????: 25448005 - 37574 Einbeck

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ?????????  
??????????

?????????????????  
???????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ??????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ?????????



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



???????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ???????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????





???????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ??????????: 25448005 - 37574 Einbeck

?? ??????????



??????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

??? ?????? ???????????

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten besticht durch seinen historischen Charme als denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude aus der Gründerzeit (Baujahr ca. 1898). Die Immobilie ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt. Somit können Sie bei weiteren Investitionen und entsprechenden Voraussetzungen rentable Zuschüsse der Denkmalschutzbehörde beantragen. Der zweigeschossige Wintergarten verleiht dieser Villa einen besonderen Glanz. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> auf einem rund 509 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kapitalanlage oder als individuelles Zuhause. Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 18.240,00 Euro, was einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.520,00 Euro entspricht. Besonders interessant ist die Erdgeschosswohnung, deren Mietverhältnis zum 01.05.2025 endet und somit flexibel neu vermietet oder selbst genutzt werden kann. Diese Einheit erstreckt sich über ca. 100 m<sup>2</sup> und verfügt über 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die zweite Wohneinheit im 1. Obergeschoss verfügt über ein langjähriges Mietverhältnis und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die ebenfalls über 4 Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer besteht. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere vermietete 4 Zimmerwohnung. Das Mehrfamilienhaus wird über separate Gas-Etagenheizungen beheizt, während die doppelverglasten Holzfenster den historischen Charakter des Gebäudes bewahren. In allen Wohneinheiten sind zudem praktische Waschmaschinenanschlüsse vorhanden. Ein besonderer Pluspunkt ist der kleine Garten, der den Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Das Gebäude wurde kontinuierlich instand gehalten und in den vergangenen Jahren mehrfach modernisiert. So wurde 2014 das Badezimmer im Erdgeschoss saniert, 2018 das Bad im Obergeschoss erneuert und 2024 fand eine umfassende Renovierung der Erdgeschosswohnung statt. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage nahe dem Innenstadtbereich von Einbeck. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass eine optimale Infrastruktur gewährleistet ist. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir gern für eine persönliche Beratung und einen Besichtigungstermin zu Ihrer Verfügung. Bei Bedarf unterstützt Sie gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

??????? ????????: 25448005 - 37574 Einbeck

??? ??? ??? ????????????

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Nach zahlreichen Eingemeindungen ist Einbeck die flächenmäßig größte Stadt Südniedersachsens und mit rund 32.000 Einwohnern zugleich die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises. Etwa 15.000 Menschen leben in der historischen Kernstadt, während die übrigen Einwohner sich auf die 46 Ortsteile verteilen. Das Stadtbild im Zentrum wird durch mehr als 150 spätmittelalterliche Fachwerkhäuser geprägt, die Einbeck seinen einzigartigen Charme verleihen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (ca. 30 km) und Hildesheim im Norden (ca. 35 km). Verkehrstechnisch ist Einbeck hervorragend angebunden. Die Bundesstraße 3 verbindet die Stadt direkt mit Hannover und der Autobahn A7, deren nächste Anschlussstelle nur 13 km entfernt liegt. Auch der Bahnverkehr ist gut ausgebaut: Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, befindet sich der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden an der Hauptstrecke Hannover–Göttingen. Der wichtigste Bahnhof im Stadtgebiet ist der Bahnhof Kreiensen, ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, an dem sich die Bahnstrecken Hannover–Göttingen, Braunschweig–Seesen–Kreiensen und Altenbeken–Kreiensen kreuzen. Die Stadt Einbeck ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, international agierenden Unternehmen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Besonders bekannt ist Einbeck für sein traditionsreiches Einbecker Bier, das seit 1378 gebraut wird und die Stadt überregional bekannt gemacht hat. Ein weiteres bedeutendes Unternehmen ist die KWS Saat SE & Co. KGaA, die seit über 150 Jahren Saatgut für landwirtschaftliche Nutzpflanzen züchtet und heute mit über 40 Tochtergesellschaften weltweit zu den führenden Unternehmen in der Pflanzenzüchtung zählt. In Einbeck beschäftigt KWS rund 1.500 Mitarbeiter. Auch die Automobilzulieferindustrie ist in Einbeck vertreten. Kayser Automotive Systems und Dura Automotive Systems produzieren hier Komponenten für führende Automobilhersteller. Zudem hat das international tätige Unternehmen Kurt König, ein Komplettanbieter für Baugeräte und Baumaschinen, seit 75 Jahren seinen Hauptsitz in der Stadt. Ein besonderer Anziehungspunkt für Touristen ist der PS.SPEICHER, ein einzigartiges Motorrad- und Automobilmuseum, das eine beeindruckende Erlebnisausstellung zur Entwicklung der individuellen Mobilität auf Rädern bietet. Mit seiner attraktiven Lage, seiner wirtschaftlichen Stärke und der hohen Lebensqualität ist Einbeck sowohl für Familien als auch für Unternehmen ein idealer Standort.

??????? ???????: 25448005 - 37574 Einbeck

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25448005 - 37574 Einbeck

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)