

Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

# Ländliches Einfamilienhaus mit Nebengelass und Potenzial zur Selbstverwirklichung

????????? ??????????: 24448029



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

???? ??????: 160.000 EUR • ??????????: ca. 205 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.287 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

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

??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ??? ??????

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 24448029                                             |
| ??????????        | ca. 205 m²                                           |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                                  |
| ????????          | 8                                                    |
| ?????????? ??     | 2                                                    |
| ????????          |                                                      |
| ????????          | 2                                                    |
| ???? ???????????  | 1856                                                 |
| ????? ??????????? | 3 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ?????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 160.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????????????<br>????? | ca. 50 m²                                                                             |
| ??????                      | ?????,<br>????????????????<br>????????                                                |

???????? ??????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

## ????????????? ???????????

|                                                     |                           |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 301.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.11.2034                | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                  | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1856           |

??????? ???????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



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



??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



??????? ???????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ???????



???????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



??????? ???????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ???????



??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

?? ????????



??????? ???????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 205 m², eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1287 m². Dieses historische Fachwerkhaus aus dem Baujahr 1856 bietet reichlich Raum und Potenzial für vielfältige Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung. Das Haus verfügt über eine einfache, aber funktionale Ausstattung und wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt, die 2008 installiert wurde. Dies sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort in einem Gebäude mit baujahrtypischem Flair. Die Holzfenster wurden zum Großteil im Jahr 2022 durch doppelverglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Somit tragen sie zur optimierten Energieeffizienz bei. Im Ort ist Glasfaser verfügbar, schnelles Internet mit einer 200.000er Leitung ist gewährleistet. So sind Sie auch bei Arbeiten im Homeoffice oder für andere Anwendungen bestens ausgestattet. In den letzten Jahren wurden einige Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter ein frischer Anstrich der Fassade im Jahr 2024 und ein partiell erneuertes Dach. Diese Modernisierungen tragen dazu bei, den Charakter des Hauses zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Elemente einzubinden. Das Erdgeschoss bietet großzügige Wohn- und Aufenthaltsräume, die sich durch ihre angenehme Raumaufteilung auszeichnen. Die geräumige Küche mit kleinem Vorratsbereich, bieten ausreichend Platz und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Eine einladende Atmosphäre entsteht durch das freigelegte Fachwerk, welches sich in einigen Räumen dieser Immobilie wieder findet. Ebenfalls der ansprechende Dielenboden, der sich zeitgemäß präsentiert. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume, die durch ihre Größe und Aufteilung vielseitig nutzbar sind. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind dank des Nebengelasses vorhanden, das ebenfalls auf dem Grundstück liegt. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das große Grundstück, das sich optimal für die Haltung von Pferden eignet. Neben einer Garage und drei Stellplätzen bietet das weitläufige Gelände darüber hinaus auch Stallungen und viel Nebengelass, was die Möglichkeit eröffnet, Tierhaltung oder andere landwirtschaftliche Tätigkeiten auszuüben. Die Elektrik des Hauses ist dreiphasig ausgelegt und ermöglicht somit eine sichere und zuverlässige Versorgung. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die zur Nachhaltigkeit und einem umweltfreundlichen Energiekonzept beiträgt. Dieses Einfamilienhaus bietet durch seinen Charme und die durchgeführten Modernisierungen eine spannende Basis für zukünftige Projekte und Wohnideen. Es ist besonders geeignet für Interessenten, die Individualität und Wohnraum mit Potenzial zur Selbstverwirklichung suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit dieser einzigartigen Immobilie einen Ort zu schaffen, der Tradition mit modernen Wohnansprüchen verbindet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

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

Wolbrechtshausen ist ein Ortsteil des Fleckens Nörten-Hardenberg im Landkreis Northeim, Niedersachsen. Der Ort liegt am westlichen Rand des Leinetals, zwischen den Gebieten Solling und Harz. Zu den Nachbarorten gehören Hevensen, Lütgenrode und Parensen, wobei Hevensen direkt an Wolbrechtshausen grenzt. Am nördlichen Rand des Ortes verläuft die Bundesstraße 446, die Duderstadt mit Hardeggen verbindet. Wolbrechtshausen ist durch die Buslinien 181 und 182 der RBB Regionalbus GmbH an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über zwei Bushaltestellen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Nörten-Hardenberg und Hardeggen. Im 5 km entfernten Nörten-Hardenberg, befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote. Die Universitätsstadt Göttingen befindet sich in 15 km Entfernung.

??????? ?????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 301.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1856. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24448029 - 37176 Nörten-Hardenberg Wolbrechtshausen

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

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

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)