



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-MuOz-70971

RESERVIERT*Denkmalgeschütztes Stadthaus mit Geschichte und Potenzial in Einbeck*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

139.000,00 €
4,17 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	274,0 m²
Grundstücksfläche	173,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1628
Zustand	Renovierungsbedürftig
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen, Kunststoff, Teppich, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Holz
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die traditionsreiche Fachwerkstadt Einbeck liegt im südlichen Niedersachsen und gehört zum Landkreis Northeim. Mit rund 31.000 Einwohnern verbindet sie historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Bekannt als ehemalige Hansestadt und bedeutender Brauereistandort, blickt Einbeck auf eine über 600-jährige Geschichte zurück, die sich bis heute im liebevoll erhaltenen Altstadt kern mit seinen über 150 Fachwerkhäusern widerspiegelt.

Einbeck verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B3, B64 und B248 sowie die nahegelegene A7 ist die Stadt schnell mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden ist an das Regionalbahnnetz angeschlossen und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Göttingen, Hannover und Northeim. Auch Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sind gut ausgebaut.

Mit dem Zug sind Sie direkt in 35 Minuten im Stadtzentrum von Göttingen- und das im Stundentakt. Die Bahnstation „Einbeck- Mitte“ ist nur fünf Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt. Die KWS, mit Headquarter in Einbeck, (5.000 Mitarbeiter, Filialen in 70 Ländern weltweit, Umsatz 2024 1,67 Milliarden Euro, Vize- Weltmarktführer in Pflanzenzüchtung- und Biotechnologie) hat ihren Geschäftssitz in nur sechs Minuten Fahrradstrecke von der Immobilie entfernt.

Die Innenstadt überzeugt durch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Kulturelle Einrichtungen wie das Stadtmuseum, die PS.SPEICHER Erlebnisausstellung und das Einbecker Brauhaus ziehen Besucher aus ganz Deutschland an. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter auch ein Gymnasium.

Erholung und Freizeit kommen in Einbeck nicht zu kurz: Der nahegelegene Stiftgarten, zahlreiche Rad- und Wanderwege im Leinebergland sowie Sportanlagen und ein modernes Hallen- und Freibad bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Einbeck ist eine Stadt mit Identität, wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Kapitalanleger, die urbanes Leben mit historischem Ambiente und naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Im Herzen der historischen Altstadt von Einbeck, nur wenige Schritte vom malerischen Stiftgarten entfernt, befindet sich dieses denkmalgeschützte Stadthaus aus dem Jahr 1628. Mit einer Wohnfläche von ca. 274 m², verteilt auf drei Etagen – bietet diese Immobilie nicht nur Raum zum Leben, sondern auch Geschichte zum Erleben.

Das Gebäude begeistert durch seinen charmanten Fachwerkstil und die authentische Ausstrahlung vergangener Jahrhunderte. Ergänzt wird dieses Flair durch einen charmanten Innenhof, der über ein elektrisches Garagentor bequem erreichbar ist und einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt bietet.

Trotz der bereits erfolgten umfangreichen Instandhaltungen und technischen Modernisierungen besteht weiterhin Renovierungsbedarf im Haus. Einzelne Bereiche entsprechen nicht mehr heutigen Wohnstandards oder zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Hier bietet sich für Käufer mit Ideenreichtum und handwerklichem Geschick die Möglichkeit, das Haus individuell weiterzugestalten und seinen historischen Charakter mit modernen Ansprüchen in Einklang zu bringen.

Es handelt sich ausdrücklich nicht um einen Neubau, sondern um ein Haus mit Seele, Geschichte und Authentizität – mit all seinen charmanten Eigenheiten, Ecken und Kanten.

Insgesamt beherbergt das Haus zwölf vielseitig nutzbare Zimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne sowie zwei zusätzliche, separate WCs. Zwei Küchen sowie eine großzügige Wohnküche bieten sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften oder Mietparteien ausreichend Platz zur Entfaltung. Der großzügige Dachboden eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial und bietet Raum für kreative Wohnkonzepte oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur Eigennutzung, zur teilweisen Vermietung oder als renditestarkes Anlageobjekt. Durch die vorhandene Struktur lassen sich problemlos drei abgeschlossene Wohneinheiten realisieren. Darüber hinaus bietet sich ein weiteres Zimmer ideal für die Kurzzeitvermietung an – beispielsweise als Ferienwohnung oder Monteursunterkunft. Auch eine reine Nutzung als Feriendomizil ist denkbar und aufgrund der attraktiven Lage in der beliebten Tourismusregion Südniedersachsen besonders interessant.

Im Jahr 2000 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Dabei wurden die gesamte Elektroinstallation sowie sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Zeitgleich erfolgte der Einbau moderner Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung. Die Heiztechnik wurde 2013 von Gaszentral- auf eine umweltfreundliche Holzvergaser-Zentralheizung umgestellt. Der bestehende

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gasanschluss liegt weiterhin im Haus und könnte bei Bedarf wieder genutzt werden. Ergänzt wurde die Haustechnik im Jahr 2015 durch eine moderne Luft-Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung während der Sommermonate. Diese und viele weitere Maßnahmen belegen den kontinuierliche Instandhaltung und die fortlaufende Pflege der Immobilie.

Trotz der bereits erfolgten umfangreichen Instandhaltungen und technischen Modernisierungen besteht weiterhin Renovierungsbedarf im Haus. Einzelne Bereiche entsprechen nicht mehr heutigen Wohnstandards oder zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Hier bietet sich für Käufer mit Ideenreichtum und handwerklichem Geschick die Möglichkeit, das Haus individuell weiterzugestalten und seinen historischen Charakter mit modernen Ansprüchen in Einklang zu bringen.

Ein besonderer Vorteil ergibt sich aus dem Denkmalschutz der Immobilie: Für denkmalgeschützte Gebäude gelten unter bestimmten Voraussetzungen erhebliche steuerliche Vorteile, insbesondere im Bereich der Abschreibung von Sanierungs- und Instandhaltungskosten gemäß §§ 7h und 7i EStG. Dies macht das Objekt auch aus steuerlicher Sicht besonders attraktiv für Kapitalanleger. In Kombination mit einem professionellen Gutachten zur Restnutzungsdauer kann sich hier ein äußerst interessantes Investment ergeben – mit Potenzial zur lukrativen Vermietung und langfristigen Wertsteigerung.

Darüber hinaus unterliegt die Immobilie aufgrund ihres denkmalgeschützten Status nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das bedeutet, dass keine verpflichtenden energetischen Sanierungen vorgeschrieben sind, wie sie für moderne oder nicht geschützte Altbauten gelten würden. Dadurch genießen Eigentümer mehr Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit, ohne dem Druck kostenintensiver Maßnahmen zur energetischen Nachrüstung zu unterliegen.

Die Lage in der Einbecker Innenstadt ist hervorragend. Direkt vor dem Haus befinden sich zehn öffentliche Parkplätze, was die Erreichbarkeit zusätzlich erleichtert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie kulturelle und gastronomische Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Dieses Denkmalobjekt ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Bausubstanz – sei es zur privaten Nutzung oder als kluge Investition in eine nachhaltige Zukunft.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus (Baujahr 1628)**
- **Ca. 274 m² Wohnfläche auf drei Etagen**
- **Großzügiger Dachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial**
- **Zwölf Zimmer, ideal aufteilbar in mehrere Wohneinheiten**
- **Zwei Bäder mit Badewanne**
- **Zwei separate Gäste-WCs**
- **Zwei Küchen**
- **Eine großzügige Wohnküche**
- **Innenhof, erreichbar über elektrisches Garagentor**
- **Zehn öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus**

- **Elektrik komplett erneuert (2000)**
- **Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen (2000)**
- **Moderne Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung (2000)**
- **Holzvergaser-Zentralheizung (2013)**
- **Luft-Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung im Sommer (2015)**
- **Gasanschluss weiterhin vorhanden und aktivierbar**

- **Keine Pflicht zu energetischen Sanierungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
- **Potenzial zur Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten**
- **Möglichkeit zur Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und Ferienvermietung**
- **Eignung als Renditeobjekt durch Kurzzeitvermietung oder Ferienwohnungen**

- **Zentrale Innenstadtlage in Einbeck**
- **Nähe zum Stiftgarten**
- **Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Gastronomie fußläufig erreichbar**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Exposé Neuer Markt 31, 37574 Einbeck

Geschichte

Das Haus wurde wahrscheinlich von dem Bäcker Harmen Steinberg errichtet. Er war mit Hanna Hörr verheiratet und erwirbt das Grundstück am 22.12.1617 von David Steinberg zum Preis von 1450 Gulden.¹

1628 wird das Eingangsportal des Hauses mit der Inschrift „Der Herr bewahre Deinen Ein- und Ausgang von nun an bis in Ewigkeit“ (Ps. 121, Vers 8) durch seine heute noch erhaltenen prachtvollen Schnitzereien verziert.

Dieser Türstock wird rechts mit einem „Timpenluffen“ (Niedersächsisches Hefengebäck) und links mit einer Brezel, dem Zunftzeichen der Bäckerzunft verziert. Beides deutet darauf hin, dass Harmen Steinberg das Bäckerhandwerk im Haus Neuer Markt 31 betrieben hat.

Hausnummer

Ursprünglich war das Haus unter der Hausnummer 741 in Einbeck verzeichnet.

Um 1860 wurde die Zählweise der Einbecker Häuser geändert. Hiernach trug das Haus die Hausnummer 17. Um 1898 wurden die Einbecker Häuser wieder neu gezählt.

Das Haus erhielt die noch heute gültigen Hausnummer 31.²

Bisherige Eigentümer des Hauses

1617 Harmen Steinberg, Bäcker

1881 Eduard Krebs und Ehefrau Caroline Krebs, geb. Brozius, Gärtner

1918 Marie Bokelmann, geb. Krebs

1931 Eduard Bokelmann, Maurer

1955 Friedrich Bokelmann

1990 Hans Jürgen Bokelmann

1994 Rudolf und Ehefrau Ursula Kupfer, Bäcker

2012 Christine Schondorff und Sebastian Schondorff, geb. Kurzweg, Ärztin und Zimmermeister



Seite 12 von 43

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

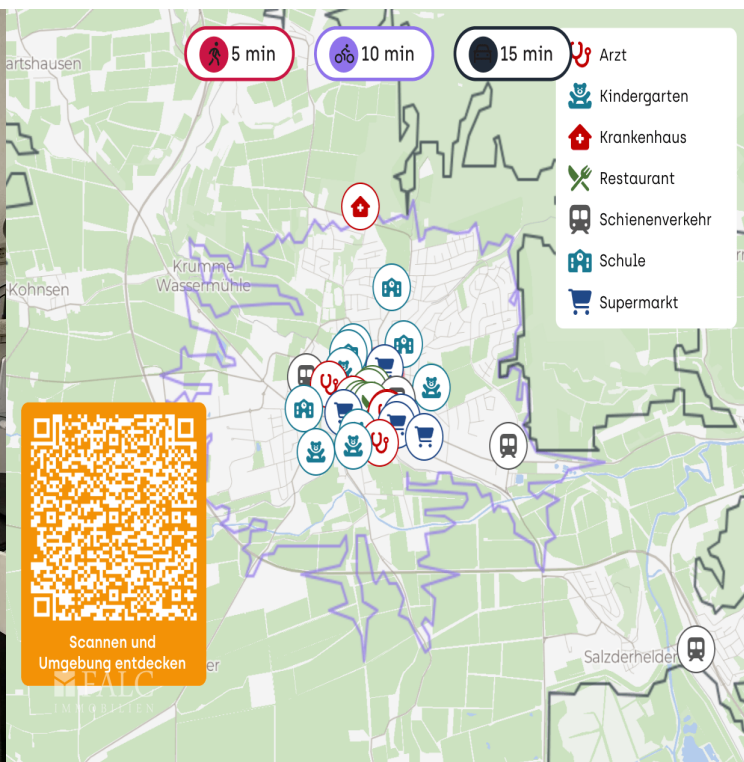
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



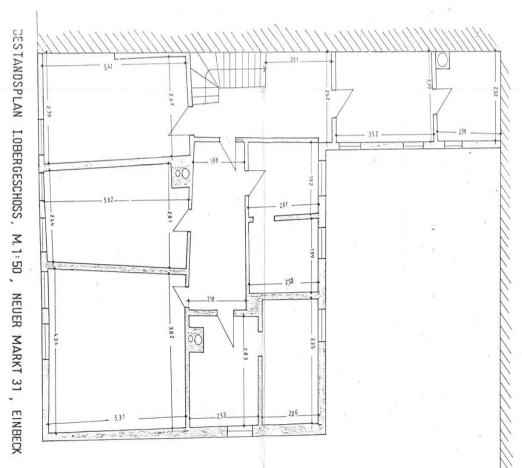
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Exposé Neuer Markt 31, 37574 Einbeck

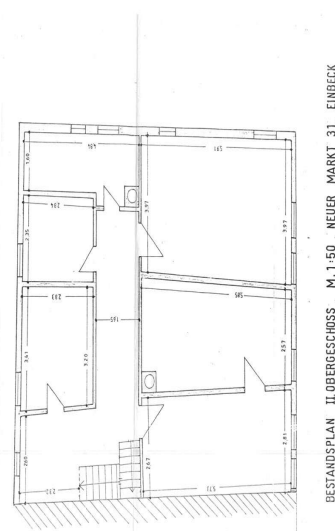
Grundriss I. OG



Seite 37 von 43

Exposé Neuer Markt 31, 37574 Einbeck

Grundriss II. OG



Seite 38 von 43

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



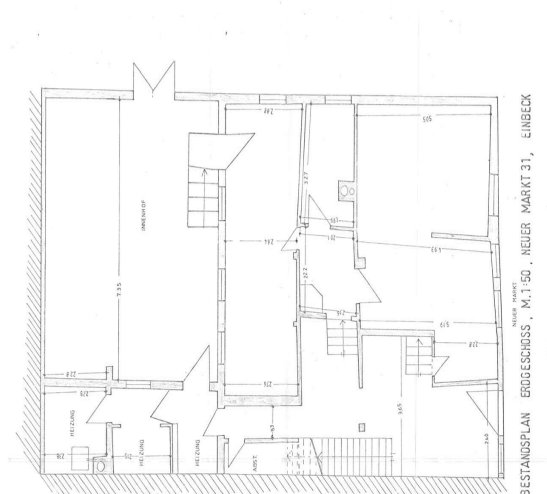
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Exposé Neuer Markt 31, 37574 Einbeck

Grundriss Erdgeschoss



Seite 36 von 43

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)