



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-MuOz-79529

*****Sultmer - Neuwertiges Einfamilienhaus nach Kernsanierung mit großem Garten*****

Eckdaten

Kaufpreis

395.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	150,0 m²
Grundstücksfläche	1.113,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich am Sulter in Northeim, einer lebendigen Kreisstadt im südlichen Niedersachsen, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine attraktive Innenstadt und ein vielseitiges Freizeitangebot auszeichnet. Northeim liegt verkehrsgünstig an der A7 sowie an wichtigen Bahnverbindungen, wodurch Göttingen, Hannover und Kassel schnell erreichbar sind. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen und ist für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen attraktiv.

Der Sultmer zählt zu den begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Northeims. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, gepflegten Grundstücken und einer sicheren, harmonischen Nachbarschaft. Besonders geschätzt wird die Kombination aus angenehmer Höhenlage, einer guten Durchmischung der Bewohnerstruktur und der Nähe zur Innenstadt.

Von hier aus sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportanlagen und gastronomische Angebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Auch die Northeimer Seenplatte, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region, ist schnell erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren, Schwimmen oder Entspannen am Wasser.

Der Sultmer selbst überzeugt durch seine ruhige und grüne Umgebung. Die Hanglage ermöglicht teilweise schöne Ausblicke über Northeim und bietet zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre. Die umliegenden Grünflächen, Spazierwege und Waldstücke schaffen ein naturnahes Wohngefühl, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

Insgesamt verbindet die Lage am Sultmer das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre in einem der beliebtesten Northeimer Wohnviertel – kombiniert mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Northeimer Innenstadt, der Seenplatte und den überregionalen Verkehrsverbindungen.

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und aufwendig kernsanierte Einfamilienhaus präsentiert sich als außergewöhnlich attraktives Wohnobjekt für Familien, die ein hochwertiges, modernes und zugleich großzügig geschnittenes Zuhause in Northeim suchen. Die Immobilie wurde ursprünglich 1953/1974 in massiver Bauweise errichtet und zwischen Herbst 2023 und Sommer 2024 umfassend modernisiert. Das Ergebnis ist ein technisch wie optisch neuwertiges Haus, das zeitgemäßen Wohnkomfort auf rund 150 m² Wohnfläche bietet. Das Erbbaurechtsgrundstück umfasst 1.113 m² und wurde bereits langfristig um weitere 80 Jahre verlängert. Der jährliche Erbbauzins beträgt

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

1.823,09 €.

Erdgeschoss:

Über die Eingangstür auf der linken Hausseite gelangt man in das Erdgeschoss, das durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Hier befinden sich ein Büro, ein Gästezimmer, eine Abstellkammer sowie ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Regendusche. Die hochwertige Einbauküche verbindet sich harmonisch mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen und dem direkten Zugang in den Außenbereich ein helles und einladendes Ambiente bietet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem der Aufgang ins Dachgeschoss sowie der Treppenabgang in den Keller.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein großer Aufenthaltsraum sowie ein weiteres Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein neu errichtetes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss ist bis auf ein Zimmer komplett frei von Schrägen und vermittelt dadurch ein großzügiges Wohngefühl. Der von hier aus zugängliche Dachboden bietet zusätzliche Lagerfläche und erweitert die Nutzbarkeit des Hauses.

Kellergeschoss:

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Keller befinden sich ein Waschraum, der Heizungsraum mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten, die geräumige Garage sowie weitere Abstell- und Nutzräume. Der Keller kann zusätzlich über den Garten betreten werden und bietet damit ein hohes Maß an praktischer Nutzbarkeit.

Technische Sanierung & Ausstattung:

Die umfassende Kernsanierung wurde mit höchstem Qualitätsanspruch durchgeführt. Erneuert wurden unter anderem die Gasbrennwertheizung, die komplette Elektrik, sämtliche Sanitärleitungen, das Dach inklusive Aufsparrendämmung sowie die gesamte Fassade mit einer 16–18 cm starken Dämmung. Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, eine hochwertige Innenausstattung mit Echtholz-Parkett, italienischen Fliesen im Großformat, neue Innentüren sowie eine zeitgemäße Einbauküche runden das Qualitätsniveau ab. Zusätzlich wurde eine Trittschall- und Schallschutzdämmung sowie eine neue Trennung von Schmutz- und Regenwasserleitungen gemäß städtischen Vorgaben umgesetzt.

Grundstück und Außenbereich

Der Bereich vor dem Haus wurde neu angelegt und bietet zwei Stellplätze vor dem Haus sowie eine Tiefgarage. Links am Gebäude vorbei gelangt man in den weitläufigen Garten in Hanglage, der mit einem gewachsenen Obstbaumbestand beeindruckt. Dieser Bereich eignet sich ideal für Familien, Naturfreunde und Gartenliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung oder

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

individuellen Gestaltung. Auch die Terrassenfläche hinter dem Haus wurde im Jahr 2025 neu angelegt und erweitert den Wohnkomfort im Außenbereich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **umfassende Kernsanierung von Herbst 2023 bis Sommer 2024**
- **neue Gasbrennwertheizung**
- **neue Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **komplett erneuerte Elektrik**
- **neue Sanitärleitungen im gesamten Gebäude**
- **neues Dach mit Aufsparrendämmung gemäß aktueller Vorgaben**
- **16–18 cm Fassadendämmung nach staatlichen Vorgaben**
- **neue dreifach isolierverglaste Kunststofffenster**
- **elektrische Rollläden an allen Fenstern**
- **neue Haustür, neue Kellerfenster**
- **zwei neu errichtete, hochwertig ausgestattete Badezimmer**
- **ebenerdige Regendusche**
- **Badewanne**
- **hochwertige Armaturen & Keramiken**
- **neue Einbauküche aus 2024**
- **hochwertige E-Geräte von Bosch und Bora**
- **Echtholz-Parkett im Innenbereich**
- **italienische Fliesen im Großformat**
- **verputzte Innenwände**
- **Steico-Schallschutzdämmung zum Nachbarhaus**
- **neue Trennung von Regen- und Schmutzwasserleitungen nach städtischen Vorgaben**
- **vollunterkellert mit Waschraum, Heizungsraum & weiteren Nutzräumen**
- **direkte Kellertür nach außen**
- **große, geräumige Garage**
- **neu angelegter Terrassenbereich hinter dem Haus (2025)**
- **neu gestalteter Vorbereich mit zwei Stellplätzen**
- **großer Garten mit Hanglage und Obstbaumbestand**
- **großzügiger Dachboden mit zusätzlicher Lagerfläche**

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

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet sind. 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 und wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Die Bilder sind teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet (leere Räume wurden virtuell möbliert).

Sie haben auf Anrieb 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.

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





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](https://www.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

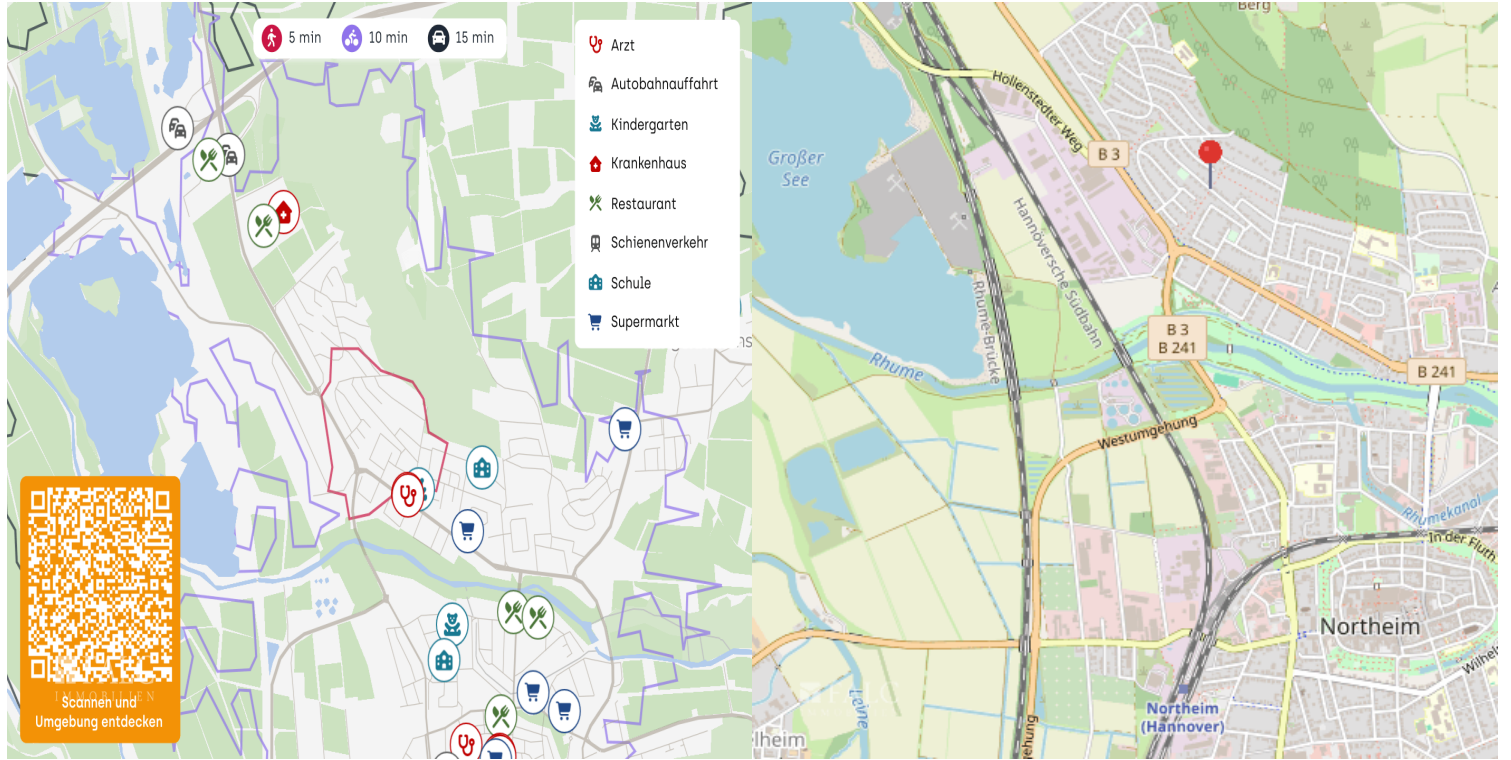
[Online ansehen](#)



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

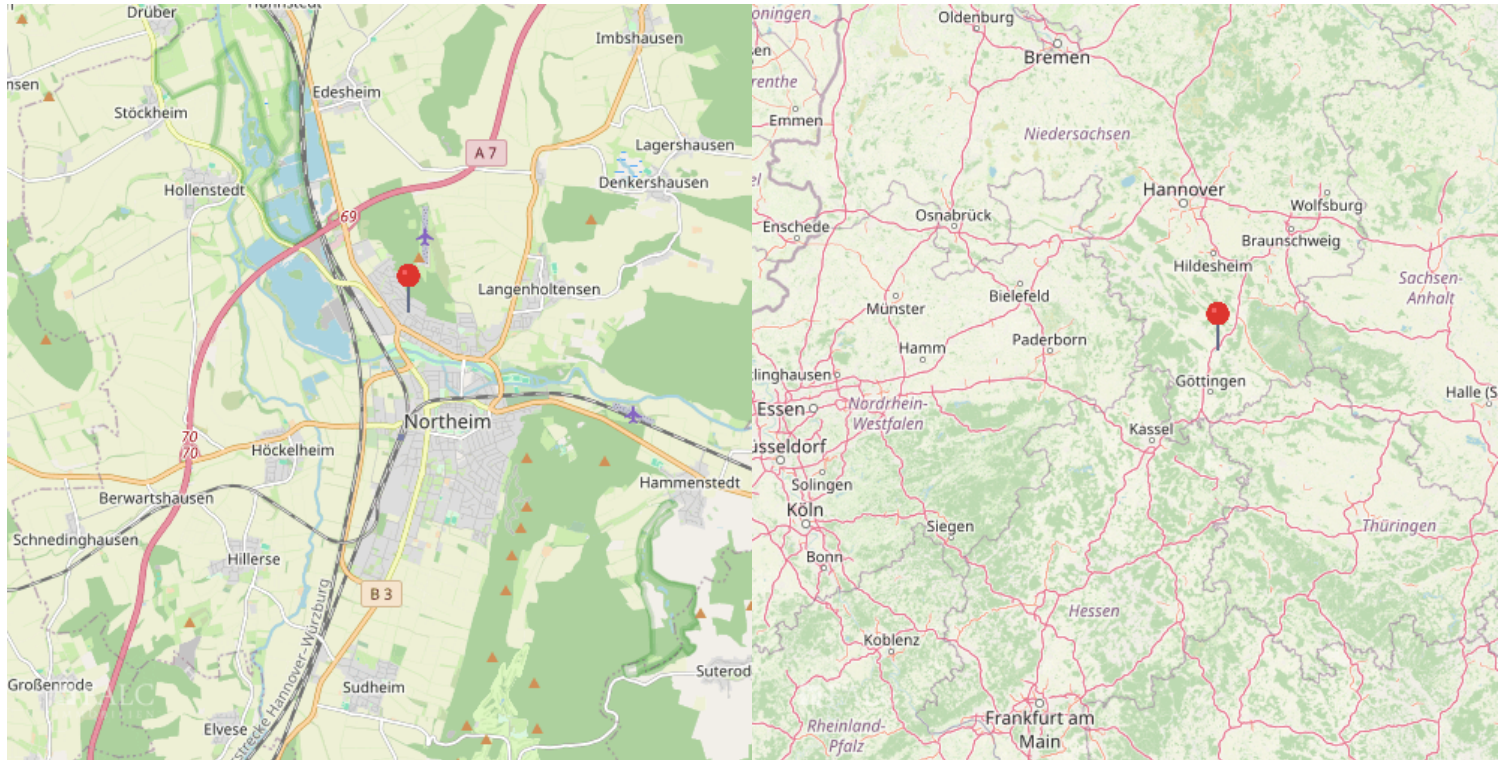
[Online ansehen](#)



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

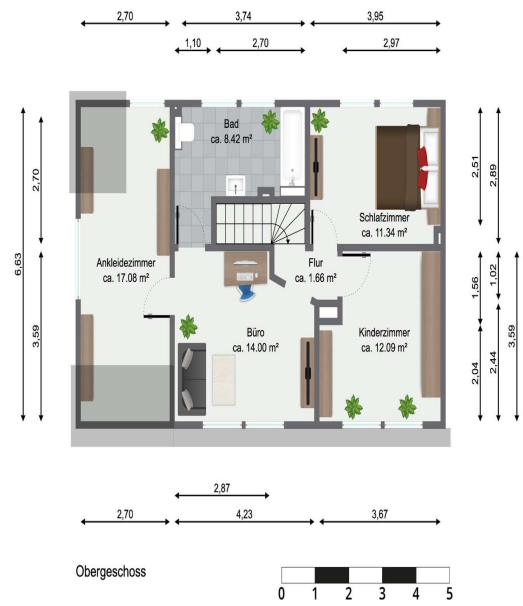
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)