

Hardegsen

Gepflegtes Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage von Hardegsen

Objektnummer: 26448006

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,01 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 381 m²

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

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

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448006	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141,01 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Krüppelwalmdach		
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1750	Nutzfläche	ca. 98 m ²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	227.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1750

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

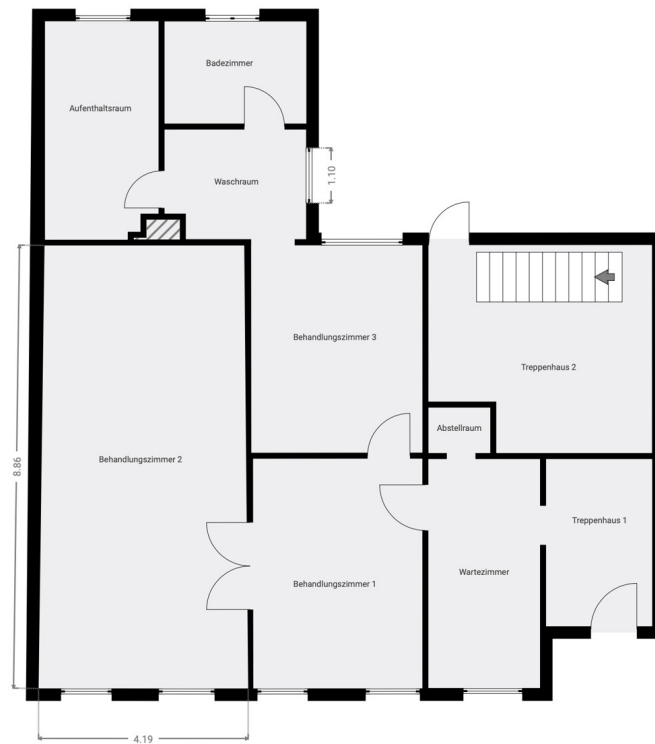
Die Immobilie



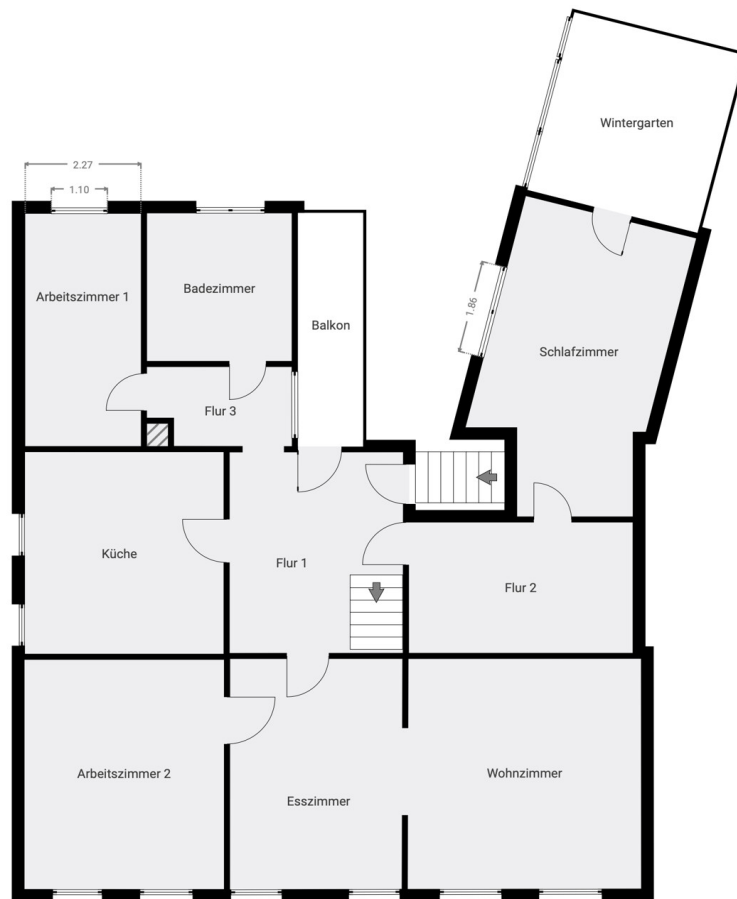
Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

Grundrisse

▼ Erdgeschoss



▼ 1. Stock



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilien-Reiheneckhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, gelegen in zentraler Lage von Hardegsen. Das historische Gebäude wurde in Massivbauweise mit Fachwerk errichtet und stammt aus dem Jahr 1750. Auf einem Grundstück von ca. 381 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Erdgeschoss-Gewerbeeinheit verfügt über eine Langzeitvermietung an eine Krankengymnastikpraxis und umfasst insgesamt ca. 98,78 m² Nutzfläche. Sie besteht aus mehreren Behandlungsräumen, einem Aufenthaltsraum, einem Bad sowie einem Hauswirtschaftsraum und erzielt derzeit Nettokaltmieten von ca. 460 € pro Monat.

Das Obergeschoss ist als großzügige Wohneinheit konzipiert und bietet neben Diele, Bad mit Wanne, Arbeitszimmer, Wohn- und Essbereich, Stube, Küche und Schlafzimmer einen beheizten Wintergarten mit Markise, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Wohnfläche beträgt ohne Berücksichtigung des Wintergartens 141,01 m². Das Dachgeschoss umfasst drei weitere Räume sowie ein Bad und kann als individuell nutzbare zusätzliche Fläche für Hobby, Lager oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Die Immobilie verfügt über einen charmanten und nicht einsehbaren Innenhof sowie zwei Garagen. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert. Leitungen und Elektrik wurden in den 1980er Jahren teilweise modernisiert und der Sockel wurde 1981 massiv unterfangen.

Dieses Objekt eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die von der langfristigen

Gewerbemiete profitieren möchten, als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die zentrale Lage von Hardeggen bietet eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hardegsen, einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Die Kleinstadt Hardegsen liegt im Landkreis Northeim am südwestlichen Rand des Sollings und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet vorhanden und teilweise bequem erreichbar. Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den umliegenden Städten gewährleisten eine familienfreundliche Versorgung. Ergänzende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Northeim sowie in Göttingen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige besonders attraktiv. Über die Bundesstraße B241 bestehen gute Verbindungen nach Northeim und Uslar sowie zur Autobahn A7, die eine schnelle Anbindung in Richtung Göttingen, Kassel und Hannover ermöglicht. Der Bahnhof Hardegsen bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in die Universitätsstadt Göttingen, wodurch auch eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gewährleistet ist.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Naherholungsgebieten des Sollings bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts.

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardeggen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26448006 - 37181 Hardegsen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com