

Hardeggen

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial im Ortskern von Hardeggen

Objektnummer: 26448005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,56 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 127 m²

Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

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

Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448005	Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnfläche	ca. 174,56 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 25 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	303.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardeggen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardegsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardegsen

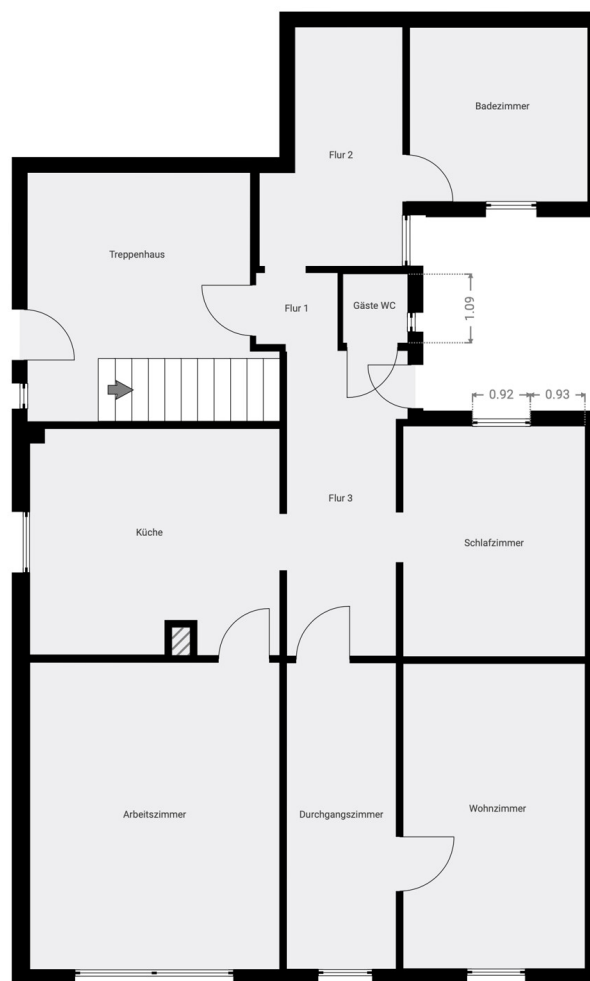
Die Immobilie



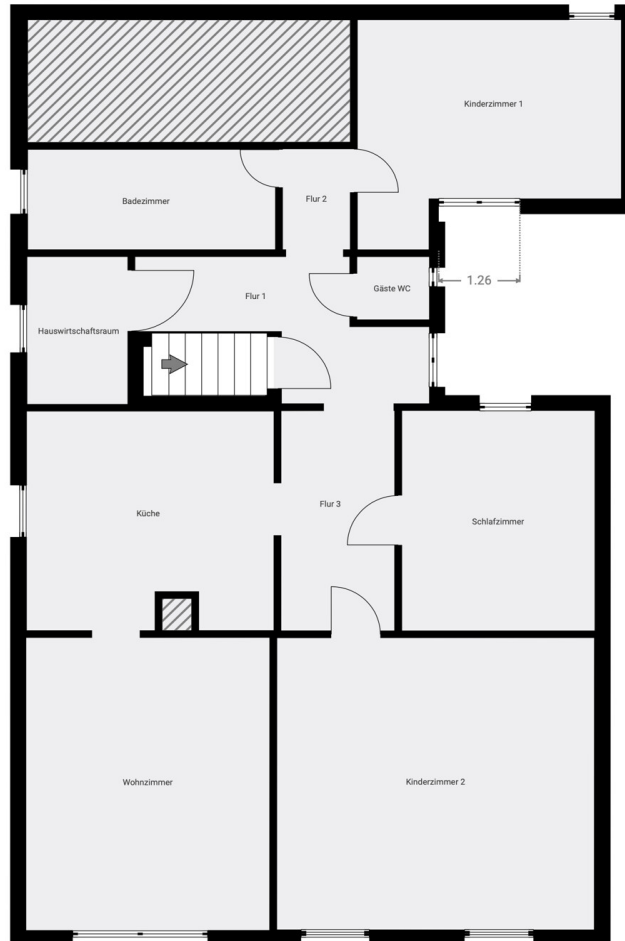
Objektnummer: 26448005 - 37181 Hardegsen

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: 26448005 - 37181 Hardegsen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus im Ortskern von Hardegsen, das auf einem 127 m² großen Grundstück errichtet wurde. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 in Mischbauweise erbaut und ist teilunterkellert. Zusätzlich gehört eine integrierte Garage zum Objekt.

Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet und stellt für Kapitalanleger ein solides Investment dar. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 91,10 m² Wohnfläche und ist seit 2009 vermietet, das Obergeschoss mit ca. 83,46 m² seit 2024. Die aktuellen Kaltmieten betragen 230 € für das Erdgeschoss und 350 € für das Obergeschoss, sodass sich eine Gesamtnettokaltmiete von 580 € pro Monat bzw. 6.960 € pro Jahr ergibt.

Die Wohnungen sind mit Durchlauferhitzern ausgestattet, die Etagenheizungen wurden zuletzt 1997 und 2025 erneuert. Der Sockel des Hauses wurde 1969 unterfangen, was die Bausubstanz zusätzlich sichert. Das Objekt befindet sich insgesamt in einfachem Standard und ist renovierungsbedürftig – dies eröffnet Investoren die Möglichkeit, Modernisierungen durchzuführen, den Wohnkomfort zu steigern und den Wert nachhaltig zu erhöhen.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine sichere Rendite, eine zentrale Lage in Hardegsen sowie langfristige Vermietbarkeit. Durch die überschaubare Größe, die voll vermieteten Einheiten und das Modernisierungspotenzial eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger, die ein Bestandsobjekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

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: 26448005 - 37181 Hardegsen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Hardegsen im Landkreis Northeim. Die Kleinstadt überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie eine angenehme Wohnqualität mit gewachsener Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Nähe zur Universitätsstadt Göttingen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen eines wirtschaftlich starken Oberzentrums.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie ärztliche Versorgung und Apotheken sind bequem erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt in Hardegsen, weiterführende Schulen sowie umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebote stehen im nahegelegenen Göttingen zur Verfügung.

Die umliegende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete im Solling.

Hardegsen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B241 bestehen schnelle Verbindungen nach Göttingen und Northeim. Die Autobahn Bundesautobahn 7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine hervorragende überregionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen mit Anschluss an den Fernverkehr in Göttingen. Ergänzend sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für die Anbindung der umliegenden Orte.

Objektnummer: 26448005 - 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: 26448005 - 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