

Göttingen

# Versatile commercial property with long-term return potential

*Property ID: 25255007*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • ROOMS: 30

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## At a glance

Property ID	25255007	Purchase Price	1.095.000 EUR
Rooms	30	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1988	Total Space	ca. 803 m <sup>2</sup>
Type of parking	30 x Outdoor parking space	Modernisation / Refurbishment	2025
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.06.2035	Final energy consumption	223.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1988

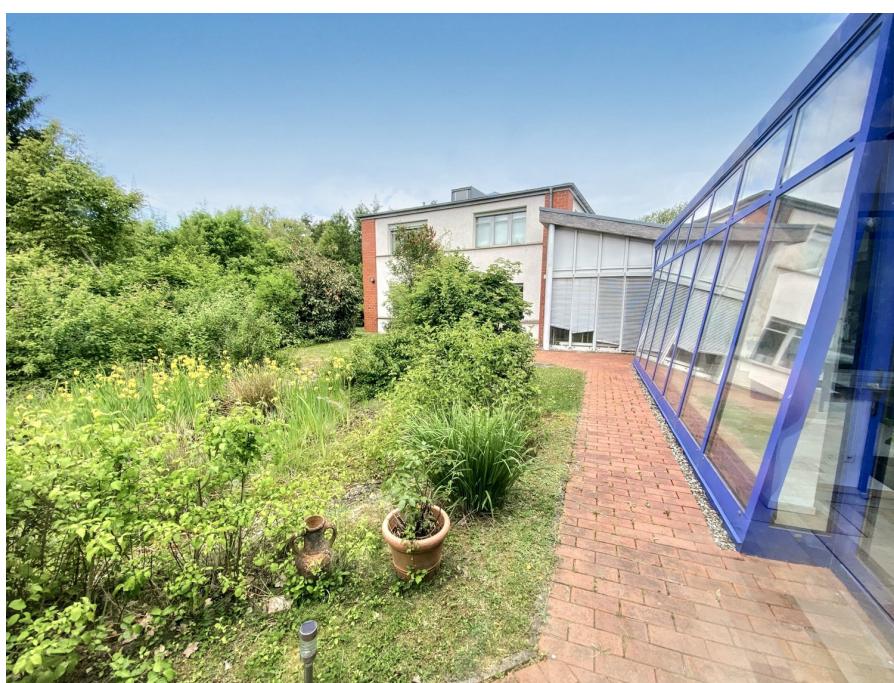
Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



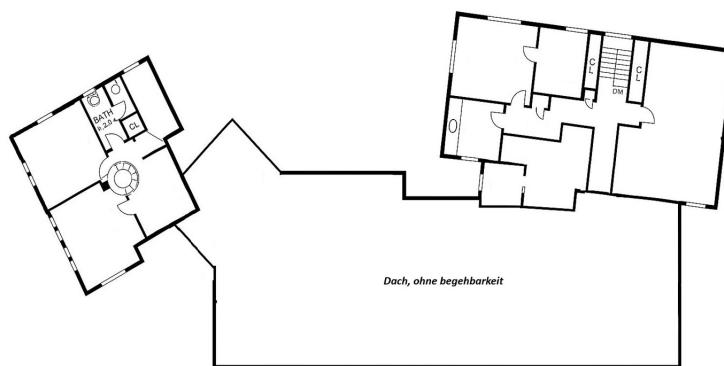
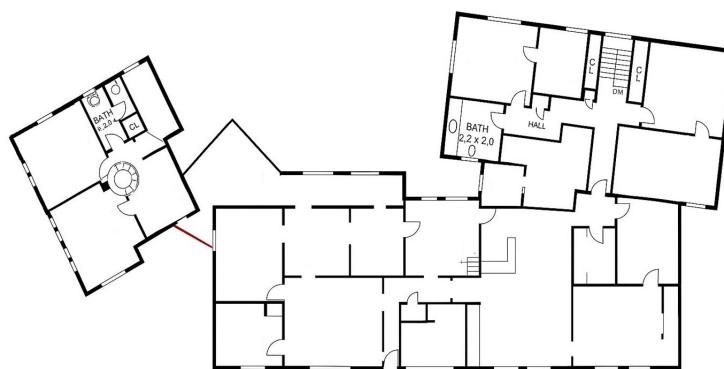
Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen**

## A first impression

This versatile commercial property was built in 1997 using solid construction methods and is situated on a spacious plot of approximately 2,800 m<sup>2</sup>. The grounds are well-maintained and attractively landscaped, offering a pleasant environment for tenants and their employees thanks to their greenery and layout. Ample parking is available directly in front of the building, ensuring excellent accessibility and usability. The building comprises two floors and offers a total lettable area of approximately 803 m<sup>2</sup>. In 2020, the right wing of the building underwent extensive renovation and modernization. As part of these renovations, a professional geology laboratory was established, which is in excellent technical condition and currently in use. Roof repairs are currently underway on the right wing of the building. Ongoing maintenance has already included the replacement of several windows and sections of the plumbing. The building is heated by a gas central heating system, which will require replacement in the medium term. The property currently generates annual rental income of approximately €79,800 (including utilities), which corresponds to an annual net rent of around €46,000. Operating costs amount to approximately €33,784 per year. It is important to note that not all office units are currently leased. This presents significant potential to further increase rental income and optimize the property's profitability. Overall, this property offers a solid and attractive long-term investment opportunity with development potential. It is ideally suited for companies or investors seeking an easily accessible, well-maintained, and functionally equipped commercial unit with expansion potential.

**Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Details of amenities

- 2020 ist der rechte Teil aufwändig saniert und modernisiert worden.
- Es ist ein professionelles Geologie-Labor eingebaut worden.
- Die Sanierung des Daches im rechten Flügel wurde durchgeführt.
- Einige Fenster wurden getauscht.

**Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen**

## All about the location

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Westen von Göttingen, im Stadtteil Grone. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Infrastruktur vor Ort ist gut entwickelt und auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B27 sowie zur Autobahn A7 (Anschlussstellen Göttingen-Nord und -West) ist eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Göttinger Hauptbahnhof ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Mehrere Buslinien binden den Standort zuverlässig an den öffentlichen Nahverkehr an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen – auch für Mitarbeiter und Kunden.

Die Zufahrtsstraße ist breit ausgebaut und für Anlieferungen sowie den Schwerlastverkehr gut geeignet. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

**Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 223.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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