

Bad Gandersheim

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential in Bad Gandersheim

Property ID: 25448012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240,83 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 496 m²

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

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

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

At a glance

Property ID	25448012
Living Space	ca. 240,83 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1938
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m ²
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	05.05.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	158.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

The property



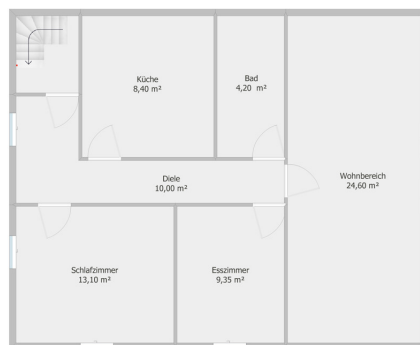
Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Floor plans

Grundriss EG/ 1. OG
ca. 85,59 m²



Grundriss DG
ca. 69,65 m²



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: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Gandersheim, das gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur profitiert. Das im Jahr 1938 errichtete Gebäude bietet auf einem ca. 496 m² großen Grundstück eine Gesamtwohnfläche von etwa 240,83 m². Die Immobilie überzeugt sowohl durch ihre solide Bausubstanz als auch durch ihren sehr gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über drei großzügige Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind. Die Wohnungen umfassen jeweils drei bis vier Zimmer und zeichnen sich durch funktionale Grundrisse sowie eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 1.066 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von etwa 12.800 € entspricht. In den letzten Jahren wurden keine Mieterhöhungen vorgenommen, sodass hier ein rentables Potenzial für Mietanpassungen und eine deutliche Steigerung der Erträge besteht. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll gestaltete, sehr gepflegte Garten. Mit mehreren Terrassenbereichen lädt er zum Verweilen und Erholen ein und wird gemeinschaftlich von den Mietern genutzt, was zu einer Erhöhung der Wohnqualität beiträgt. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und instand gehalten, um ihren Zustand nachhaltig zu sichern. So wurde im Jahr 1997 die Außenfassade nachträglich mit einer Wärmedämmung versehen. 2018 erfolgte der Austausch der Fenster im Obergeschoss. Zusätzlich wurden in den Jahren 2021 und 2022 umfangreiche Malerarbeiten im Treppenhaus sowie in der Erdgeschosswohnung durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde 2023 umfassend erneuert, sodass das Gebäude nun über eine moderne Ölzentralheizung verfügt. Abgerundet wurden die Sanierungsmaßnahmen durch die im Jahr 2025 durchgeführten Dachreparaturarbeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch ausreichend Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Mieter. Zwei vermietete Fertiggaragen ergänzen das Angebot und sorgen für praktische Parkmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine solide und zukunftsfähige Immobilie mit gepflegter Substanz und guten Entwicklungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, der hohe Wohnkomfort und der nachhaltige Modernisierungsstand machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Kombination aus sicherer Kapitalanlage und attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen direkt im Ort. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Bad Gandersheim liegt nur etwa 1,3 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Göttingen, Seesen und Goslar. Auch eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Mit dem Auto erreicht man über die A7 schnell größere Städte wie Hannover oder Kassel. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das Natur-Solefreibad, gepflegte Parks, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Angebote wie die Gandersheimer Domfestspiele bieten eine hohe Lebensqualität. Die Lage ist somit ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com