

Hardeggen

# Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial im Ortskern von Hardeggen

Property ID: 26448005



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

**PURCHASE PRICE: 85.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 127 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen**

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

Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## At a glance

Property ID	26448005	Purchase Price	85.000 EUR
Living Space	ca. 174,56 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	303.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.02.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



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



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## The property



Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

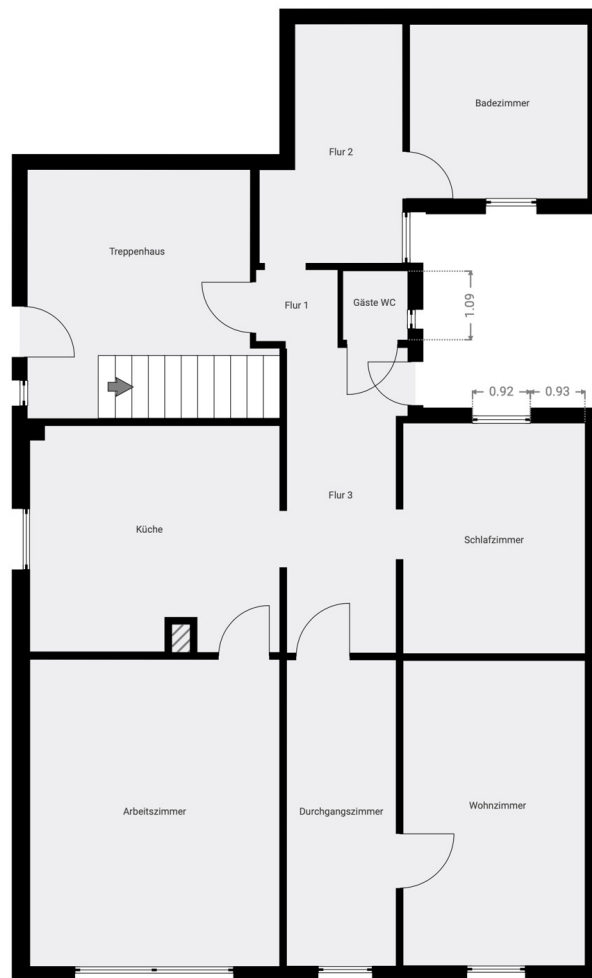
## The property



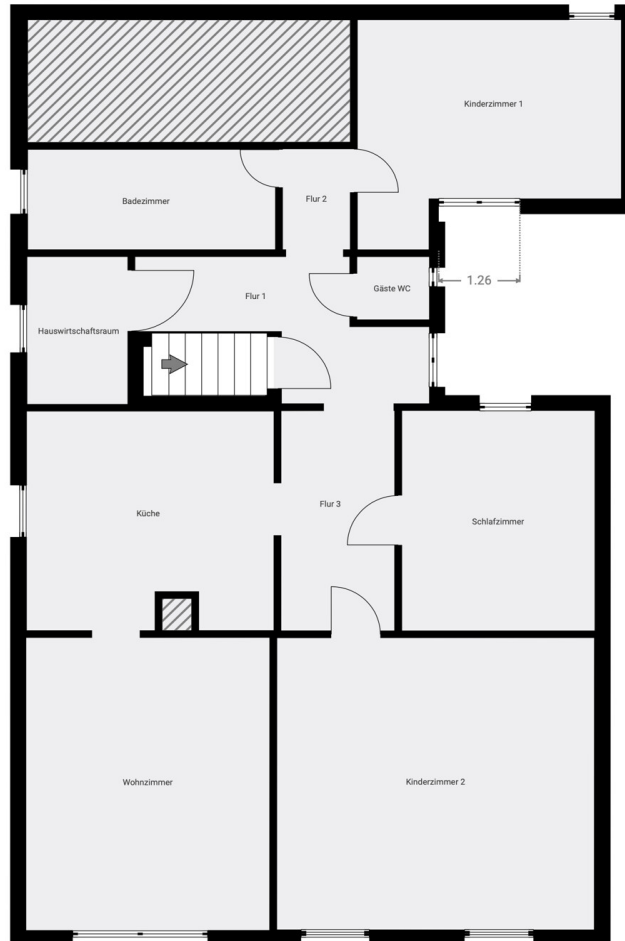
Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen

## Floor plans

▼ Erdgeschoss



## ▼ 1. Stock



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: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus im Ortskern von Hardegsen, das auf einem 127 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist seit 2009 vermietet, das Obergeschoss mit ca. 83,46 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Hardegsen im Landkreis 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.

**Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## **Contact partner**

**For further information, please contact your contact person:**

**Thekla Ehrhardt**

---

**Mühlenstraße 16, 37154 Northeim**

**Tel.: +49 5551 - 99 688 99**

**E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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