

Rosdorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit soliden Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 26255020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 278 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 854 m²**

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

De un vistazo

Número de propiedad	26255020
Superficie habitable	ca. 278 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	439.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.08.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	122.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

La propiedad



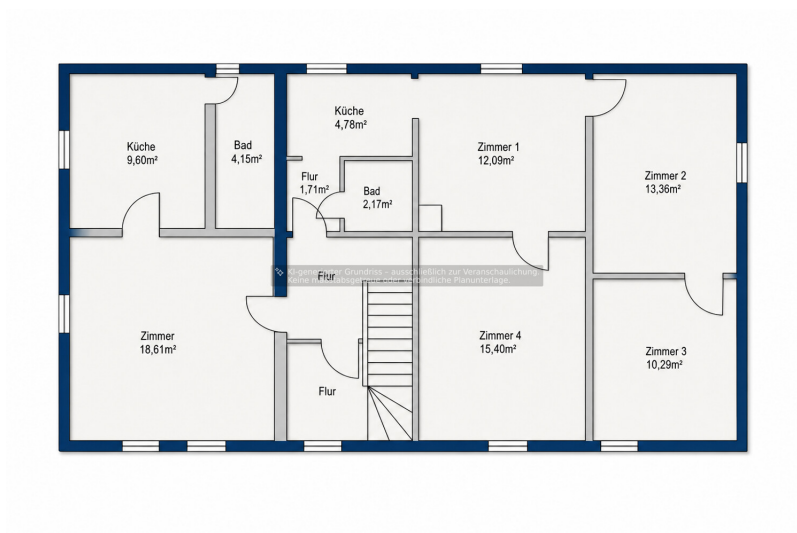
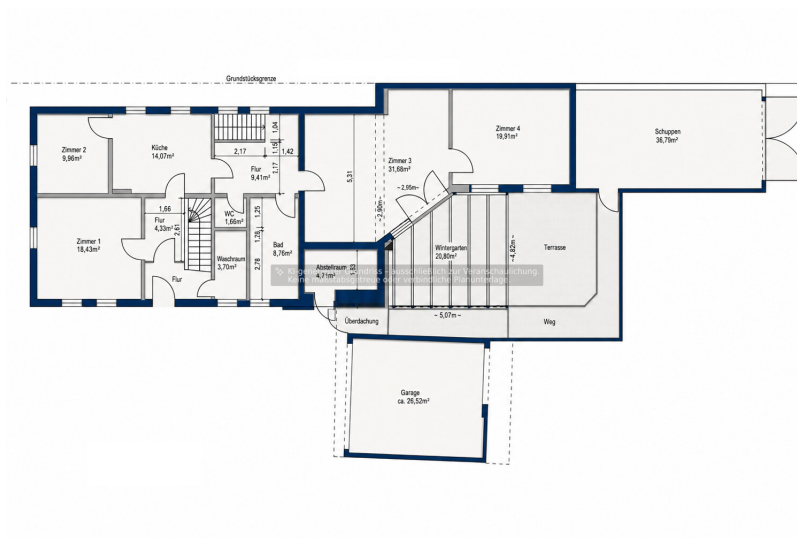
Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

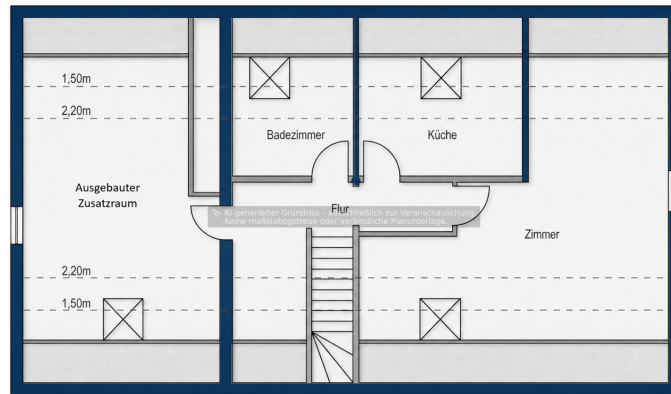
La propiedad



Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Una primera impresión

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 befindet sich auf einem ca. 854 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Rosdorf. Mit einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 278,21 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 139,59 m² wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und steht nach dem Verkauf zur freien Verfügung. Sie überzeugt durch einen hellen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit Blick in den Garten, eine geräumige Küche, mehrere Schlafräume sowie ein modernisiertes Badezimmer. Bei einer kalkulierten Neuvermietung mit 10,00 €/m² ergibt sich eine mögliche Kaltmiete von rund 1.396 € monatlich.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit ca. 31,61 m² bzw. 59,52 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist ebenfalls vermietet und verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 47,49 m². Ein zusätzlich ausgebauter Raum gehört zur Wohnung, wurde jedoch vorsorglich nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche berücksichtigt.

Die aktuellen Kaltmieteinnahmen der vermieteten Wohnungen betragen 1.153,57 € monatlich. Unter Einbeziehung der kalkulierten Sollmiete der Erdgeschosswohnung ergibt sich eine mögliche Gesamtkaltmiete von ca. 2.549,57 € pro Monat bzw. 30.594,84 € jährlich.

Ein weiterer Pluspunkt ist die 2025 erneuerte Gas-Zentralheizung, wodurch bereits eine wesentliche Investition in die Gebäudetechnik erfolgt ist.

Das Grundstück bietet neben einer Garage weitere Nebengebäude und praktische Abstellmöglichkeiten. Der gepflegte Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Wohnflächen, laufenden Mieteinnahmen und attraktives Entwicklungspotenzial.

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gemeinde Rosdorf unmittelbar südlich der Universitätsstadt Göttingen. Rosdorf zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Göttinger Umland und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Im Ort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen zur Verfügung. Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeit- und Sportangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität.

Die Göttinger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesautobahn A7 bestehen ausgezeichnete Verbindungen in Richtung Hannover, Kassel und darüber hinaus. Auch die Bundesstraße B27 gewährleistet eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz.

Rosdorf verbindet die Vorteile eines eigenständigen, lebendigen Wohnortes mit der unmittelbaren Nähe zur Universitätsstadt Göttingen und erfreut sich deshalb sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern einer dauerhaft hohen Nachfrage.

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26255020 - 37124 Rosdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com