

Friedland / Groß Schneen

## 10 unités - Opportunités d'investissement intéressantes

**CODE DU BIEN: 24255026**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 326 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10**

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24255026               |
| Surface habitable     | ca. 326 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 10                     |
| Salles de bains       | 10                     |
| Année de construction | 1979                   |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 769.000 EUR                                                                |
| Type                         | Etage                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                       |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Espace locatif               | ca. 326 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon              |

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 206.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1979                                        |

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## La propriété



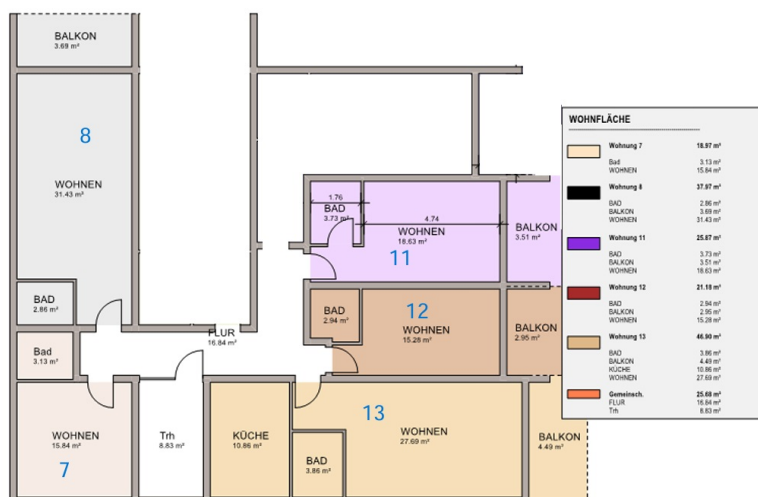
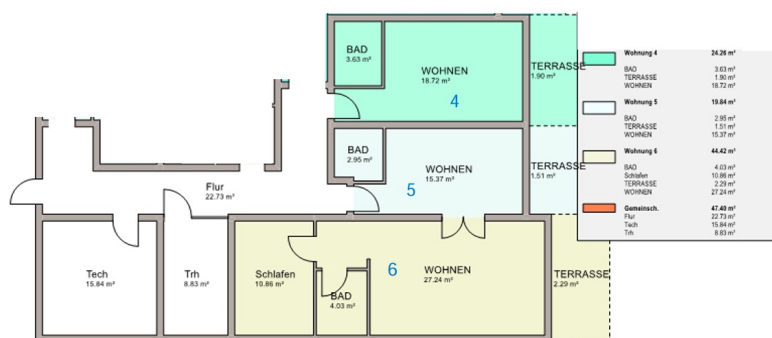
**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

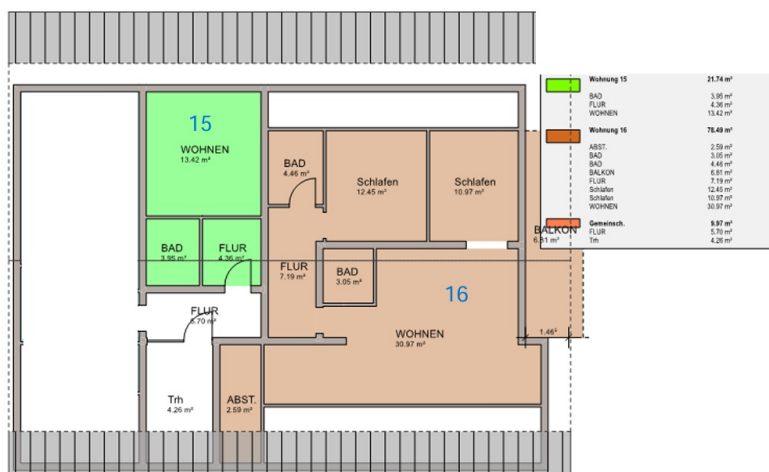
## La propriété



CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## Une première impression

À vendre : un immeuble moderne de 10 appartements, proposé en lot. Au moment de l'acquisition, le bien générera le revenu locatif annuel projeté, conformément aux baux en vigueur. Situé à Groß Schneen, l'immeuble a été entièrement rénové et remis en excellent état par le propriétaire actuel. Ce bien offre un concept solide pour les investisseurs et un fort potentiel locatif à long terme. Tous les appartements seront livrés rénovés, dans le style visible sur les photos. L'acquéreur pourra prendre en charge la gestion de l'ensemble de l'immeuble en tant qu'investisseur actif ou conserver la gestion actuelle. Détails du bien : - Appartements : 10 des 16 appartements sont à vendre - Revenu locatif : Loyer cible de 4 600 € par mois - État : D'importants travaux de rénovation sont en cours afin de créer des espaces de vie modernes. - Taux d'occupation : La plupart des appartements sont déjà loués ; les autres seront prochainement mis sur le marché. - Emplacement : Situé en plein cœur de Groß Schneen, à proximité des transports en commun et dans un quartier résidentiel attractif. Les fenêtres seront remplacées en 2025. Les terrasses seront rénovées au printemps. Les compteurs d'électricité sont déjà numériques et un prestataire a été mandaté pour le relevé des compteurs et le calcul des coûts de chauffage. Contexte : L'immeuble a connu des difficultés par le passé, mais celles-ci ont été entièrement résolues grâce aux mesures globales prises par l'investisseur. Grâce aux rénovations achevées et à une gestion professionnelle, cet immeuble offre désormais une excellente base pour des rendements stables. Points forts : - Appartements entièrement modernisés - Excellent potentiel locatif dans un emplacement recherché - Potentiel d'augmentation de la valeur grâce aux améliorations continues - Opportunités de rendement attractives grâce à des loyers cibles solides. Saisissez cette opportunité d'investir dans un immeuble locatif rénové et rentable. Cet immeuble représente une excellente opportunité, tant pour les investisseurs expérimentés que pour les nouveaux venus sur le marché immobilier.

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## Tout sur l'emplacement

Groß Schnee liegt malerisch in der Nähe von Göttingen und bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe. Die Ortschaft zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung aus, die zugleich eine ausgezeichnete Anbindung an die Universitätsstadt Göttingen ermöglicht. Innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten ist Göttingen mit dem Auto erreichbar und bietet eine Vielzahl an kulturellen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Möglichkeiten.

Die ländliche Atmosphäre von Groß Schnee wird durch ein breites Freizeitangebot ergänzt. Die Umgebung lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, während in Göttingen Theater, Museen und eine lebendige Gastronomieszene auf Kultur- und Kulinarikliebhaber warten. Auch Familien profitieren von der Lage, da Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sowohl in der Ortschaft als auch in der näheren Umgebung leicht zugänglich sind.

Verkehrstechnisch ist Groß Schnee ideal angebunden. Neben der Nähe zur Autobahn A7 und mehreren Bundesstraßen ermöglichen die Zugverbindungen vom Göttinger Bahnhof eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Hannover oder Kassel. Für den täglichen Bedarf stehen in Groß Schnee und den umliegenden Orten Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und weitere Annehmlichkeiten zur Verfügung.

Mit seiner reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zu Göttingen bietet Groß Schnee eine hohe Lebensqualität für Menschen, die das ruhige Wohnen auf dem Land mit den Vorteilen der Stadt kombinieren möchten

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 206.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODE DU BIEN: 24255026 - 37133 Friedland / Groß Schneen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Merz**

---

**Theaterstraße 22, 37073 Göttingen**

**Tel.: +49 551 - 49 97 471 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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