

Adelebsen

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 26255009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 582 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 30** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.133 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

- **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: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26255009</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>675.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 582 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>30</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>10</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>6</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1970</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>4 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>84.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.02.2036</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1970</b>

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen

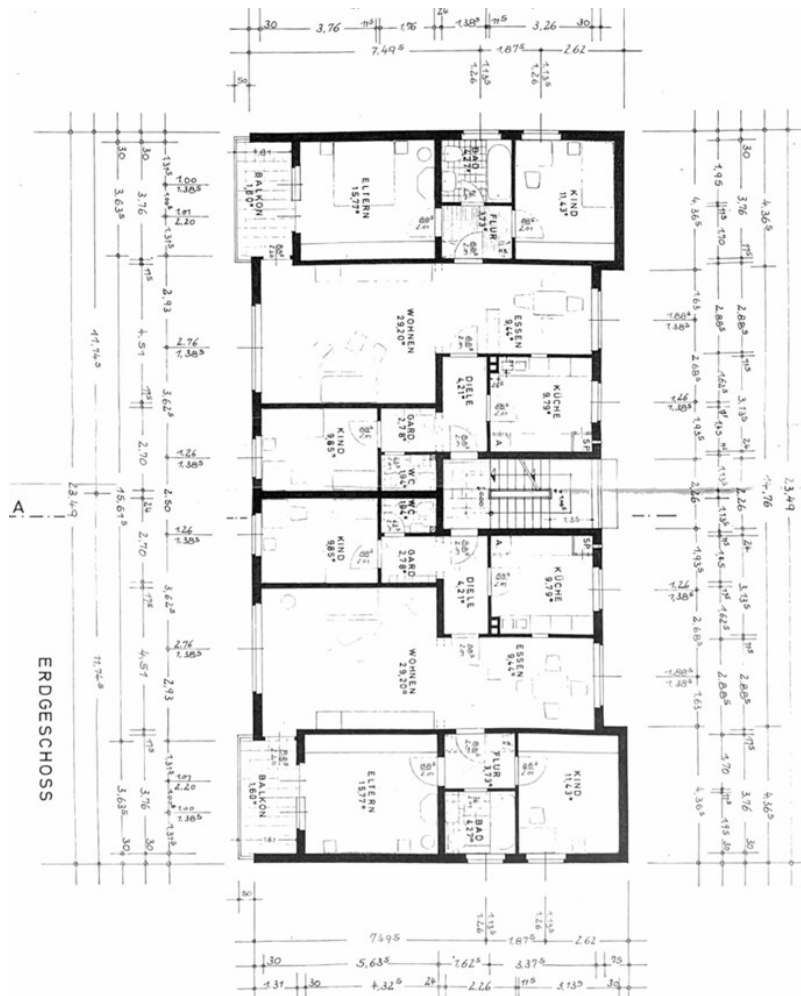
## La propriété





CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen

# Plans d'étage







**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## **Une première impression**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Sechsparteienhaus aus dem Baujahr 1970 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.133 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine kontinuierliche Instandhaltung sowie stabile Mieteinnahmen und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen. Vier der Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von jeweils ca. 104 m<sup>2</sup> und bieten großzügige, familienfreundliche Raumaufteilungen. Die beiden Dachgeschosswohnungen haben jeweils ca. 83 m<sup>2</sup> und überzeugen durch ihren gemütlichen Charakter. Das Dachgeschoss wurde 1990 Ausgebaut.

In den vergangenen Jahren wurden die Wohnungen laufend modernisiert. Die Mehrzahl der Fenster wurde schon durch energieeffiziente dreifachverglaste Elemente ersetzt. Die Badezimmer in den Obergeschosswohnungen wurden rund um das Jahr 2000 umfassend saniert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand und kann ohne größeren Investitionsstau übernommen werden.

Besonders praktisch ist die im Haus integrierte Garagenlösung. Vier Garagenstellplätze befinden sich direkt im Kellergeschoss und bieten den Mietern komfortable Parkmöglichkeiten.

Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 36.840 €. Hier besteht noch Entwicklungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Adelebsen, einer charmanten Ortschaft im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Adelebsen zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine gewachsene Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität aus.

Die Gemeinde bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Schule. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufs- und Freizeitangebot befinden sich im nahegelegenen Göttingen, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Über die umliegenden Bundes- und Landstraßen bestehen schnelle Verbindungen in die Region. Die Universitätsstadt Göttingen mit ihrem ICE Bahnhof bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Bahnnetz. Diese ist direkt aus Adelebsen erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Feldern und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26255009 - 37139 Adelebsen**

## 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)**