

Göttingen

# Sokoldalú kereskedelmi ingatlan hosszú távú megtérülési potenciállal

VP azonosító: 25255007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • SZOBÁK: 30

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Áttekintés

VP azonosító	25255007	Vételár	1.095.000 EUR
Szobák	30	Iroda/rendel?	Irodafelület
Építés éve	1988	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	30 x Felszíni parkolóhely	Teljes terület	ca. 803 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.06.2035	Végso energiafogyasztás	223.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



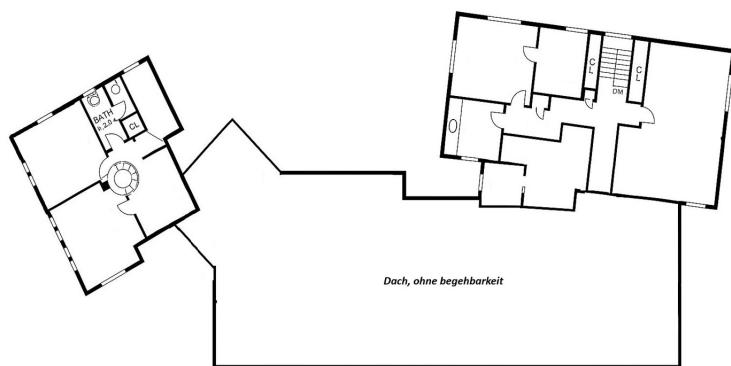
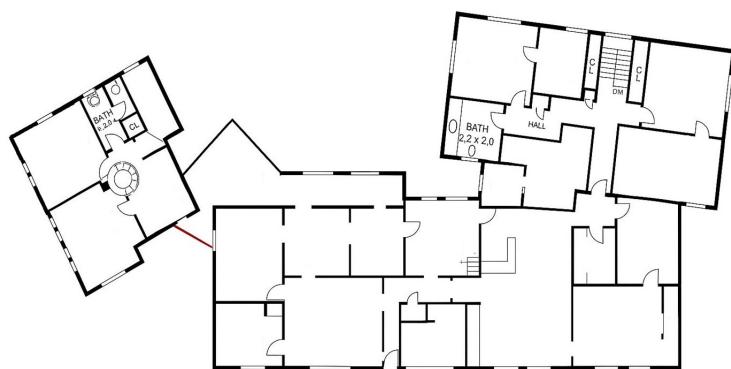
VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Az elso benyomás

Ez a sokoldalú kereskedelmi ingatlan 1997-ben épült szilárd építési módszerekkel, és egy körülbelül 2800 m<sup>2</sup>-es tágas telken fekszik. A telek jól karbantartott és vonzóan parkosított, kellemes környezetet kínálva a bérlok és alkalmazottaik számára a zöldfelületeknek és az elrendezésnek köszönhetően. Az épület előtt boséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre, ami kiváló megközelíthetőséget és használhatóságot biztosít. Az épület kétszintes, és összesen körülbelül 803 m<sup>2</sup> bérbeadható területet kínál. 2020-ban az épület jobb szárnya átfogó felújításon és korszerusítésen esett át. A felújítások részeként egy professzionális geológiai laboratóriumot hoztak létre, amely kiváló muszaki állapotban van és jelenleg is használatban van. Az épület jobb szárnyán jelenleg tetőjavítás folyik. A folyamatos karbantartás magában foglalja több ablak és a vízvezeték-rendszer szakaszának cseréjét. Az épület futését gáz központi futésrendszer biztosítja, amely középtávon cserére szorul. Az ingatlan jelenleg évi körülbelül 79 800 eurós bérleti bevételt termel (közmuvekkel együtt), ami évi nettó 46 000 eurós bérleti díjnak felel meg. Az üzemeltetési költségek körülbelül évi 33 784 eurót tesznek ki. Fontos megjegyezni, hogy jelenleg nem minden irodaterület van bérbe adva. Ez jelentős potenciált jelent a bérleti bevételek további növelésére és az ingatlan jövedelmezőségének optimalizálására. Összességében ez az ingatlan szilárd és vonzó hosszú távú befektetési lehetőséget kínál fejlesztési potenciállal. Ideális választás olyan vállalatok vagy befektetők számára, akik könnyen megközelíthető, jól karbantartott és funkcionálisan felszerelt, bovítási potenciállal rendelkező kereskedelmi egységet keresnek.

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Részletes felszereltség

- 2020 ist der rechte Teil aufwändig saniert und modernisiert worden.
- Es ist ein professionelles Geologie-Labor eingebaut worden.
- Die Sanierung des Daches im rechten Flügel wurde durchgeführt.
- Einige Fenster wurden getauscht.

**VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Minden a helyszínról

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Westen von Göttingen, im Stadtteil Grone. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Infrastruktur vor Ort ist gut entwickelt und auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B27 sowie zur Autobahn A7 (Anschlussstellen Göttingen-Nord und -West) ist eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Göttinger Hauptbahnhof ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Mehrere Buslinien binden den Standort zuverlässig an den öffentlichen Nahverkehr an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen – auch für Mitarbeiter und Kunden.

Die Zufahrtsstraße ist breit ausgebaut und für Anlieferungen sowie den Schwerlastverkehr gut geeignet. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 223.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25255007 - 37079 Göttingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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