

Einbeck / Vogelbeck

# Kapitalanlage in Einbeck-Vogelbeck: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

VP azonosító: 26448007

RESERVIERT



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

**VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 281,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 2.770 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Áttekintés

VP azonosító	26448007	Vételár	285.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 281,68 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	15		
Hálósobák	10		
Fürdoszobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1954	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs	Hasznos terület	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	232.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, vollunterkellertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 in massiver Bauweise, gelegen im beliebten Ortsteil Vogelbeck von Einbeck. Die Immobilie umfasst fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 281,68 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.770 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wodurch es insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt. Ein besonderes Highlight ist die mögliche Baulandreserve von ca. 770 m<sup>2</sup> im westlichen Grundstücksbereich, die zusätzliche Entwicklungs- oder Neubauperspektiven eröffnet (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Die Wohnungen sind gut geschnitten und verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und 61 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen bestehen aus drei Zimmern sowie Küche und Bad. Die jeweils rechts gelegenen Wohnungen sind grundrissgleich, ebenso die links gelegenen Wohnungen, die identische Grundrisse aufweisen. Drei Wohnungen sind derzeit langfristig vermietet, eine Einheit im Obergeschoss rechts wurde kürzlich neu vermietet (ab 01.11.2025). Die Dachgeschosswohnung wurde renoviert und steht derzeit leer. Sie bietet Potenzial für eine Neuvermietung oder für die eigene Nutzung, z. B. als Wohnraum, Arbeits- oder Hobbybereich. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten lässt sich die Einheit individuell anpassen und wertsteigernd einsetzen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gasetagenheizungen, das Warmwasser wird über Elektrodurchlauferhitzer bereitgestellt.

Die nicht ausgebaute linke Seite des Dachgeschosses dient den Mietern als gemeinschaftlich nutzbare Nutzfläche. Im Keller stehen den Mietern praktische Abstellräume, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und eine Waschküche zur Verfügung. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zudem vier Garagen

und ein zusätzlicher Stellplatz. Zwei Garagen stammen aus dem Baujahr 1954, zwei weitere wurden 2014 als Fertiggaragen errichtet. Die großzügigen Außenflächen bieten den Mietern vielfältige und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Besonders die weitläufigen Flächen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld und eignen sich ideal zum Verweilen oder für gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert:

1986: Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern

1992: Fassadensanierung inkl. 6 cm Wärmedämmung

1998: Umrüstung auf Gasetagenheizungen

2013: Trockenlegung der Nordseite (Richtung Hang)

2018: Erneuerung der Regenentwässerung an der Süd- und Westseite

2020–2023: Erneuerung der Gasthermen

2022: Erneuerung der Wohnungseingangstüren

2023: Dachgeschosswohnung: Elektrik vollständig erneuert

2025: Kellerabdichtung der südlichen Giebelseite

Bäder: sukzessive modernisiert zwischen den 1990er- und 2000er-Jahren

Die Nettokaltmiete der Einheiten beläuft sich insgesamt auf 1.600 € pro Monat, was einem jährlichen Ertrag von ca. 19.200 € entspricht.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung: Über die B3 erreichen Sie Göttingen in ca. 25 Minuten und Northeim in rund 15 Minuten. Der Bahnhof Salzderhelden ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht komfortables Pendeln mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das ruhige, gewachsene Wohngebiet und die wirtschaftlich stabile Region sorgen für eine nachhaltige Mietnachfrage, wodurch die Immobilie eine solide Kapitalanlage darstellt.

Insgesamt bietet das Objekt eine gelungene Kombination aus soliden Mieteinnahmen, nachhaltiger Wertbeständigkeit und weiterem Entwicklungspotenzial – eine attraktive Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche

Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und etablierten Wohngebiet des Ortsteils Vogelbeck, nur wenige Minuten vom Zentrum Einbecks entfernt. Die Lage kombiniert naturnahe Ruhe mit hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur – ideal für langfristige Vermietungen und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Über die B3 erreichen Sie Göttingen in ca. 25 Minuten und Northeim in etwa 15 Minuten. Der Bahnhof Einbeck Mitte ist nur wenige Fahrminuten entfernt, sodass Pendler und Berufstätige die Vorteile des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs nutzen können. Die Nähe zu regionalen Wirtschafts- und Gewerbestandorten sichert zudem eine stabile Mietnachfrage.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Berufstätige: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitangebote, Sportvereine und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität und Attraktivität für Mieter jeden Alters.

Einbeck selbst ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort in Südniedersachsen, geprägt durch eine stabile mittelständische Wirtschaft, eine lebendige Innenstadt und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Diese Faktoren sichern eine langfristige Nachfrage nach Wohnraum und bieten Kapitalanlegern eine solide Perspektive.

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, zugleich zentral gelegene Position, die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Stabilität des regionalen Wohnungsmarktes – perfekte Voraussetzungen für eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage.

**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26448007 - 37574 Einbeck / Vogelbeck**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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