

Göttingen

## Proprietà commerciale versatile con potenziale di rendimento a lungo termine

**Codice oggetto: 25255007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • VANI: 30**

Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25255007
Vani	30
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	30 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 803 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2035	Consumo finale di energia	223.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

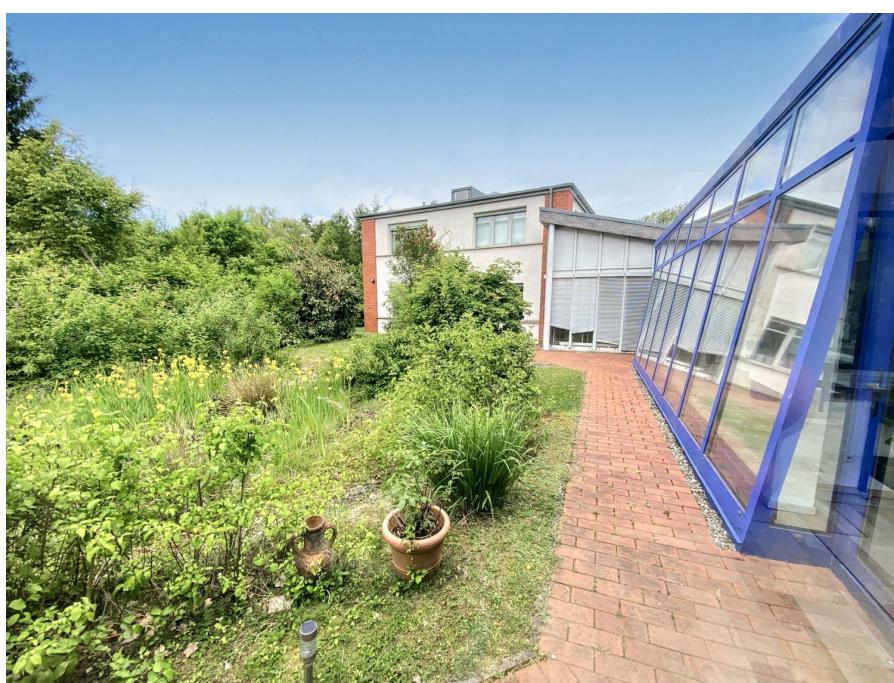
Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



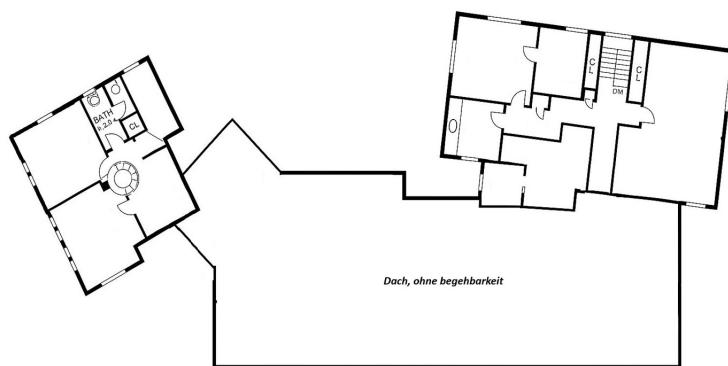
Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Una prima impressione

Questo versatile immobile commerciale è stato costruito nel 1997 con solidi metodi di costruzione ed è situato su un ampio terreno di circa 2.800 m<sup>2</sup>. Il terreno è ben curato e gradevolmente paesaggistico, offrendo un ambiente piacevole per gli inquilini e i loro dipendenti grazie al suo verde e alla sua disposizione. Un ampio parcheggio è disponibile direttamente di fronte all'edificio, garantendo un'eccellente accessibilità e fruibilità.

L'edificio si sviluppa su due piani e offre una superficie totale affittabile di circa 803 m<sup>2</sup>. Nel 2020, l'ala destra dell'edificio è stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione e ammodernamento. Nell'ambito di questi lavori di ristrutturazione, è stato allestito un laboratorio geologico professionale, attualmente in uso e in ottime condizioni tecniche. Sono attualmente in corso lavori di riparazione del tetto sull'ala destra dell'edificio. La manutenzione continua ha già incluso la sostituzione di diverse finestre e di sezioni dell'impianto idraulico. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, che richiederà la sostituzione a medio termine. L'immobile genera attualmente un reddito da locazione annuo di circa 79.800 € (utenze incluse), che corrisponde a un canone netto annuo di circa 46.000 €. I costi di gestione ammontano a circa 33.784 € all'anno. È importante notare che non tutte le unità ad uso ufficio sono attualmente affittate. Ciò presenta un potenziale significativo per aumentare ulteriormente il reddito da locazione e ottimizzare la redditività dell'immobile. Nel complesso, questo immobile offre una solida e interessante opportunità di investimento a lungo termine con potenziale di sviluppo. È ideale per aziende o investitori alla ricerca di un'unità commerciale facilmente accessibile, ben tenuta e funzionale, con potenziale di espansione.

**Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen**

## **Dettagli dei servizi**

- 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.

**Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25255007 - 37079 Göttingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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