

Göttingen

# Attraktives Mehrfamilienhaus in der Göttinger Innenstadt

*Codice oggetto: 26255010*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR** • **SUPERFICIE NETTA: ca. 419 m<sup>2</sup>** • **VANI: 20** • **SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen**

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

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26255010</b>
Superficie netta	<b>ca. 419 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>20</b>
Anno di costruzione	<b>1903/1905</b>

Prezzo d'acquisto	<b>925.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2011</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	350.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2036	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## La proprietà



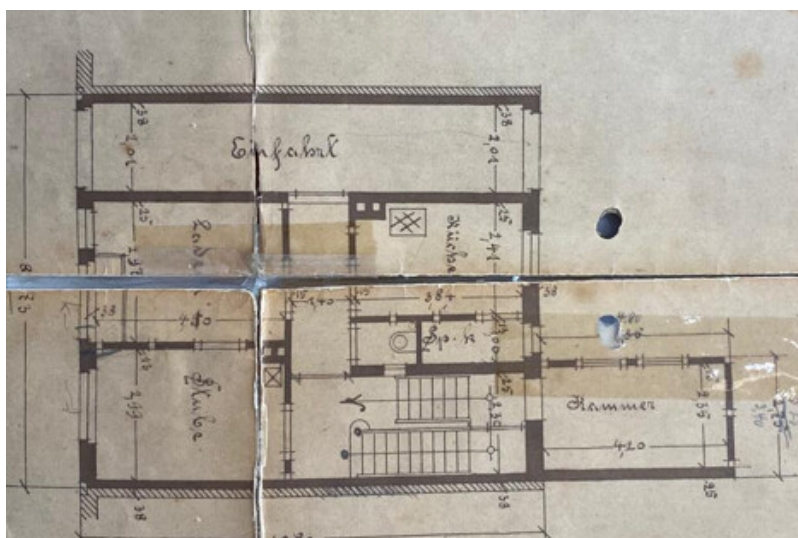
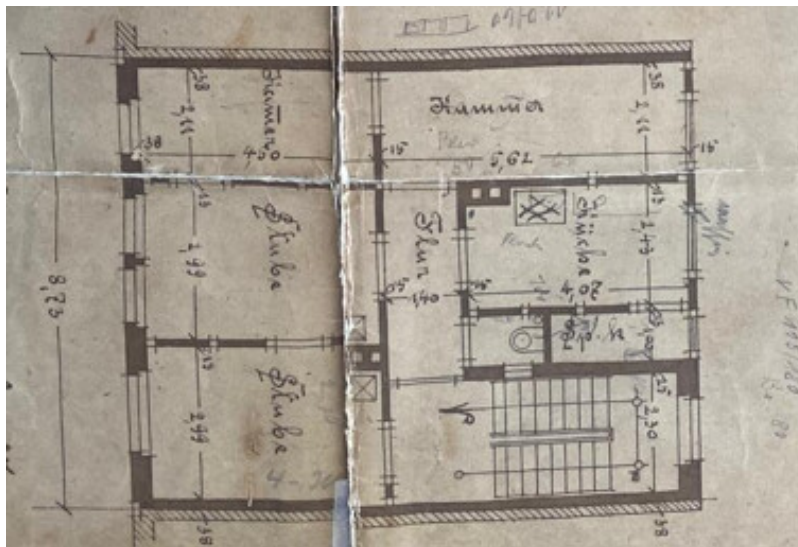
Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

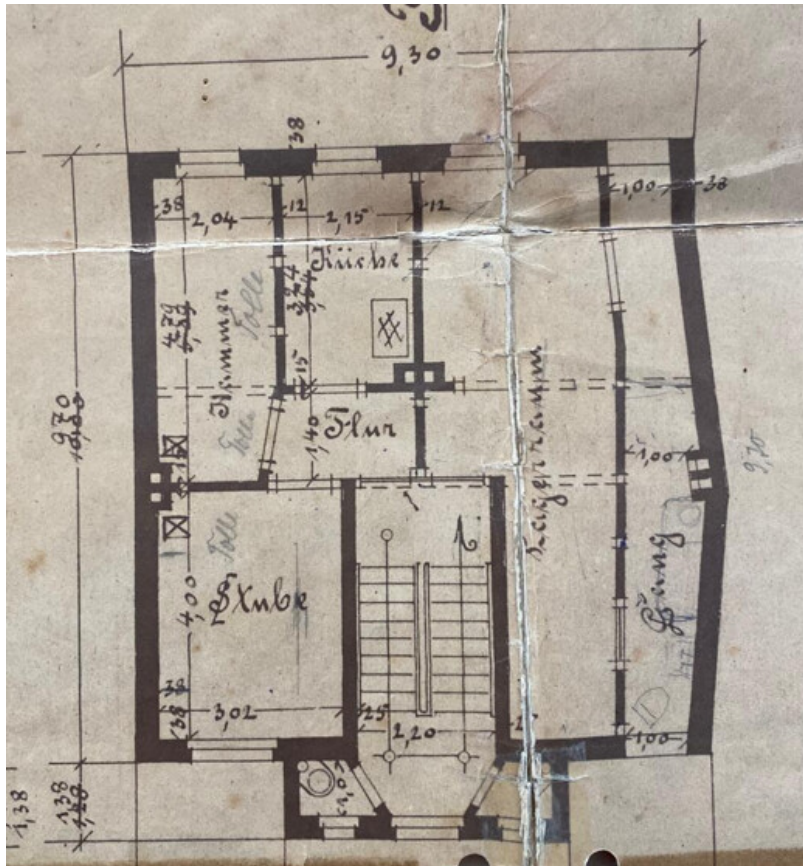
## La proprietà

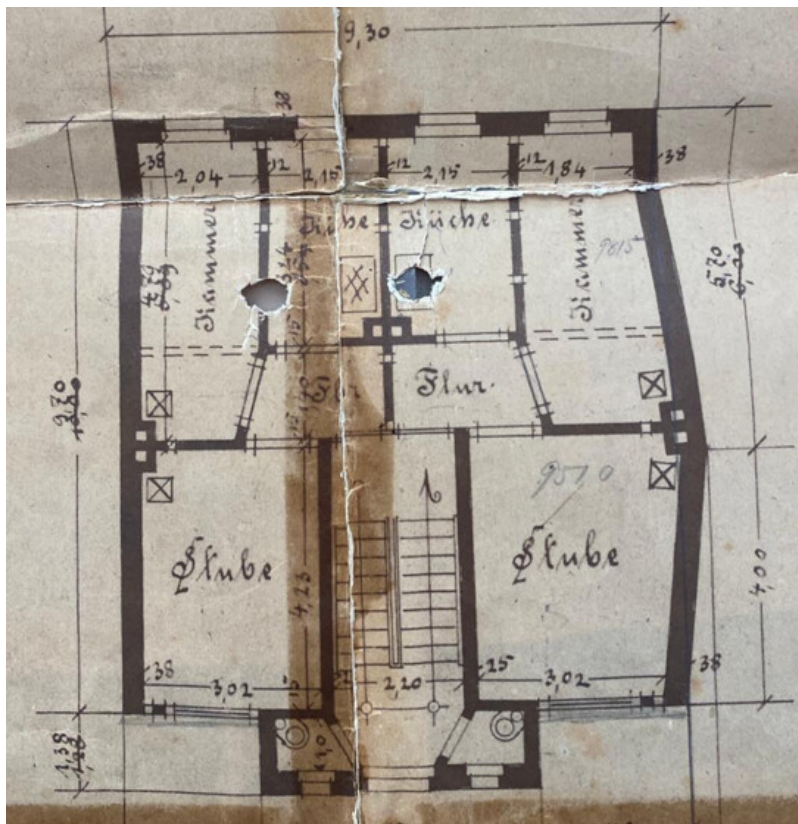


Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen

## 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: 26255010 - 37073 Göttingen**

## **Una prima impressione**

**Dieses charmante Mehrfamilienhaus in attraktiver Innenstadtlage von Göttingen überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand, die solide Vermietungssituation sowie den besonderen Altbaucharakter. Die Immobilie besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.**

**Die Wohnungen sind vollständig vermietet und erzielen derzeit eine jährliche Kaltmiete von ca. 41.412 €. Die derzeitige Miteigentümerin bewohnt eine Wohnung im Objekt, wird diese nach Verkauf weiterhin zu marktüblicher Miete anmieten. Diese Mieteinnahmen sind bereits in der angegebenen Gesamtmiete berücksichtigt.**

**Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus historischem Charme und laufender Instandhaltung. Die denkmalgeschützte Fassade des Vorderhauses verleiht dem Objekt eine repräsentative Erscheinung. In diesem Bereich wurden bereits die Fenster erneuert. Das Hinterhaus erhielt im Jahr 2011 ein neues Dach inklusive Dämmung. Beide Gebäudeteile sind voll unterkellert und befinden sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand.**

**Die letzten Mieterhöhungen wurden vor rund drei Jahren vorgenommen, sodass perspektivisch weiteres Entwicklungspotenzial besteht.**

**Ein echtes Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten im hinteren Bereich des Grundstücks, der den Bewohnern eine ruhige und grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Innenstadt bietet und maßgeblich zur hohen Wohnqualität beiträgt.**

**Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ein nachhaltig vermietetes Mehrfamilienhaus mit stabilem Ertrag, Entwicklungspotenzial und besonderem Charakter in gefragter Lage suchen.**

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Universitätsstadt Göttingen zählt zu den gefragtesten Wohn- und Investitionsstandorten in Südniedersachsen. Mit ihrer renommierten Georg-August-Universität, zahlreichen Forschungseinrichtungen sowie einer lebendigen Innenstadt verbindet die Stadt wissenschaftliche Bedeutung mit hoher Lebensqualität. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum macht Göttingen seit Jahren zu einem attraktiven Standort für Kapitalanleger.

Die Innenstadt zeichnet sich insbesondere durch ihren historischen Charme, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sorgen die zahlreichen Grünflächen und die verkehrsberuhigten Bereiche für ein angenehmes urbanes Wohnumfeld.

Durch die hohe Anzahl an Studierenden, wissenschaftlichen Mitarbeitern und Berufspendlern besteht in Göttingen eine kontinuierlich starke Nachfrage nach Mietwohnungen. Insbesondere zentrale Wohnlagen erfreuen sich großer Beliebtheit und bieten langfristig stabile Vermietbarkeit. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der ICE-Bahnhof mit schnellen Verbindungen unter anderem nach Hannover, Kassel und Frankfurt unterstreichen die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Neben der wirtschaftlichen Stabilität überzeugt Göttingen auch durch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Historische Architektur, kleine Boutiquen, Wochenmärkte sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen prägen das Stadtbild und schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität. Die Kombination aus Tradition, Wissenschaft und urbanem Leben macht Göttingen zu einem nachhaltig attraktiven Immobilienstandort.

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 Göttingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26255010 - 37073 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](mailto:goettingen@von-poll.com)**

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

---

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