

Hardeggen

# Gepflegtes Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage von Hardeggen

*Codice oggetto: 26448006*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,01 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardegsen**

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

**Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardegsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26448006	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 141,01 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a falde spezzate		
Vani	7		
Camere da letto	3		
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1750	Superficie lorda	ca. 98 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardegsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	227.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1750

Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

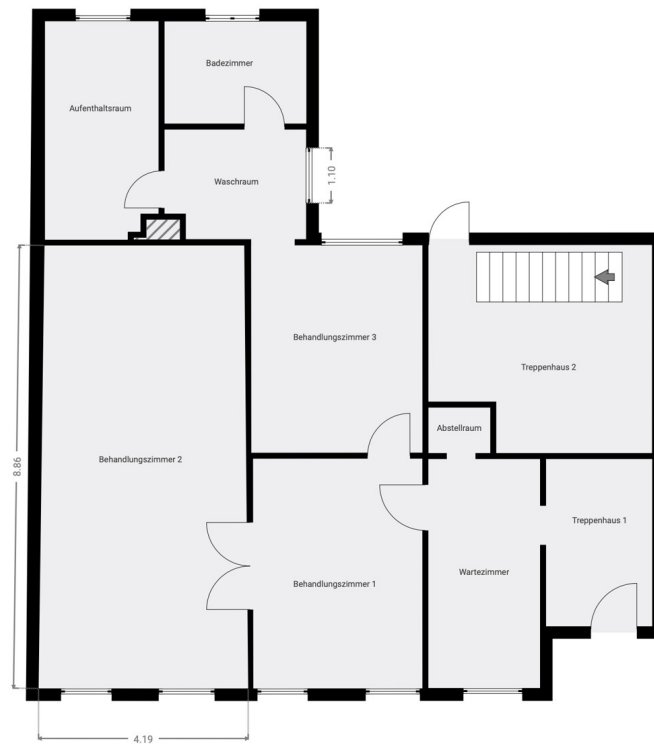
## La proprietà



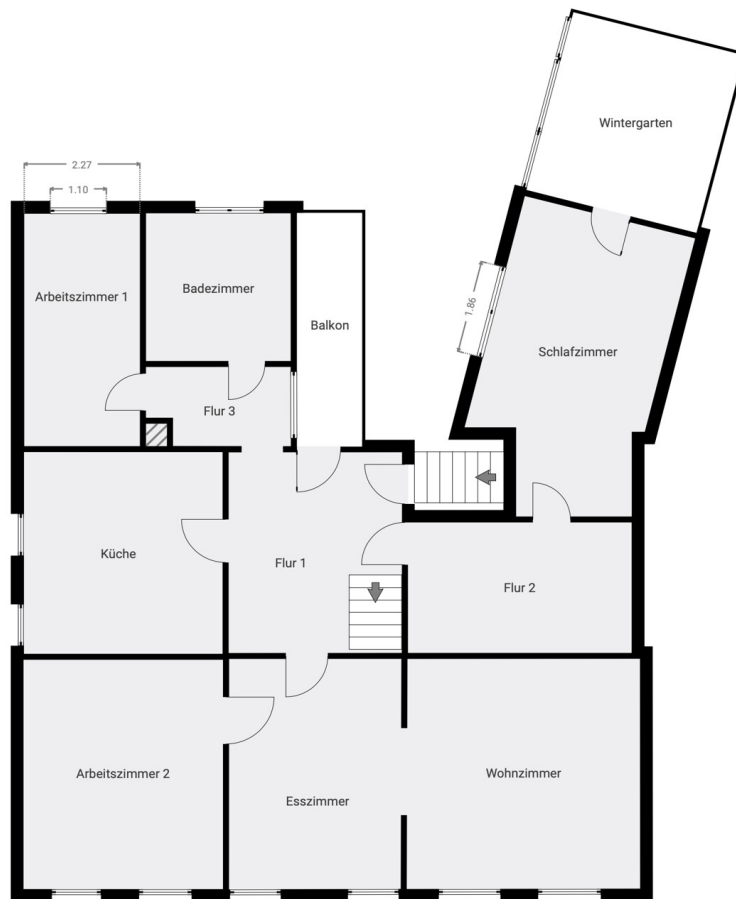
Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen

# Planimetrie

## ▼ Erdgeschoss



## ▼ 1. Stock



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: 26448006 - 37181 Hardeggen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilien-Reiheneckhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, gelegen in zentraler Lage von Hardeggen. Das historische Gebäude wurde in Massivbauweise mit Fachwerk errichtet und stammt aus dem Jahr 1750. Auf einem Grundstück von ca. 381 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Erdgeschoss-Gewerbeeinheit verfügt über eine Langzeitvermietung an eine Krankengymnastikpraxis und umfasst insgesamt ca. 98,78 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie besteht aus mehreren Behandlungsräumen, einem Aufenthaltsraum, einem Bad sowie einem Hauswirtschaftsraum und erzielt derzeit Nettokaltmieten von ca. 460 € pro Monat.

Das Obergeschoss ist als großzügige Wohneinheit konzipiert und bietet neben Diele, Bad mit Wanne, Arbeitszimmer, Wohn- und Essbereich, Stube, Küche und Schlafzimmer einen beheizten Wintergarten mit Markise, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Wohnfläche beträgt ohne Berücksichtigung des Wintergartens 141,01 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss umfasst drei weitere Räume sowie ein Bad und kann als individuell nutzbare zusätzliche Fläche für Hobby, Lager oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Die Immobilie verfügt über einen charmanten und nicht einsehbaren Innenhof sowie zwei Garagen. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert. Leitungen und Elektrik wurden in den 1980er Jahren teilweise modernisiert und der Sockel wurde 1981 massiv unterfangen.

Dieses Objekt eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die von der langfristigen

Gewerbemiete profitieren möchten, als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die zentrale Lage von Hardeggen bietet eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardegsen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hardegsen, einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Die Kleinstadt Hardegsen liegt im Landkreis Northeim am südwestlichen Rand des Sollings und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet vorhanden und teilweise bequem erreichbar. Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den umliegenden Städten gewährleisten eine familienfreundliche Versorgung. Ergänzende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Northeim sowie in Göttingen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige besonders attraktiv. Über die Bundesstraße B241 bestehen gute Verbindungen nach Northeim und Uslar sowie zur Autobahn A7, die eine schnelle Anbindung in Richtung Göttingen, Kassel und Hannover ermöglicht. Der Bahnhof Hardegsen bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in die Universitätsstadt Göttingen, wodurch auch eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gewährleistet ist.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Naherholungsgebieten des Sollings bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts.

**Codice oggetto: 26448006 - 37181 Hardeggen**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26448006 - 37181 Hardegsen**

## Partner di contatto

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

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

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

---

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