

Hardeggen

# Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial im Ortskern von Hardeggen

Codice oggetto: 26448005



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 85.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,56 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen**

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

**Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26448005</b>
Superficie netta	<b>ca. 174,56 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>85.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Superficie lorda	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio</b>

Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	303.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

## La proprietà



Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

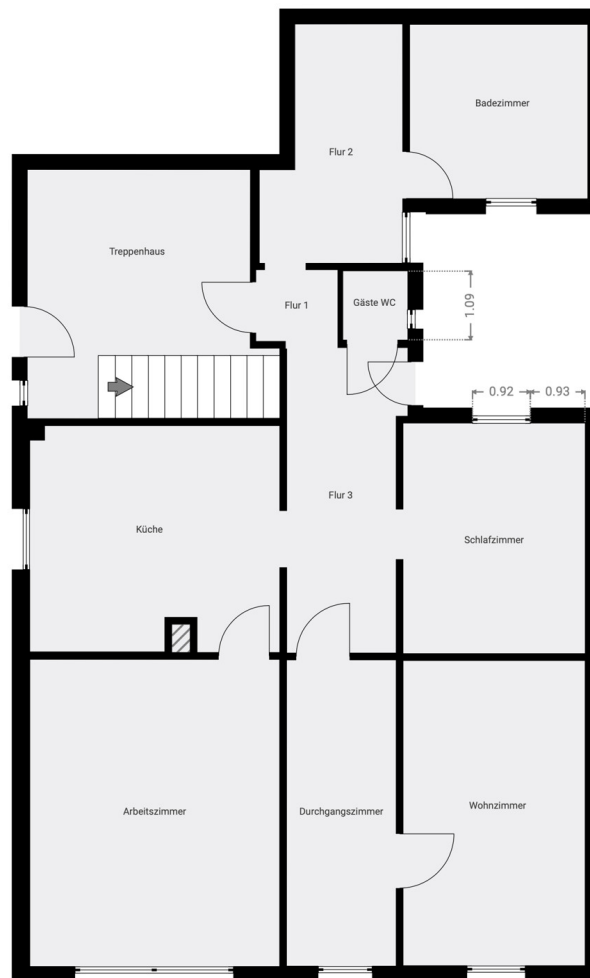
## La proprietà



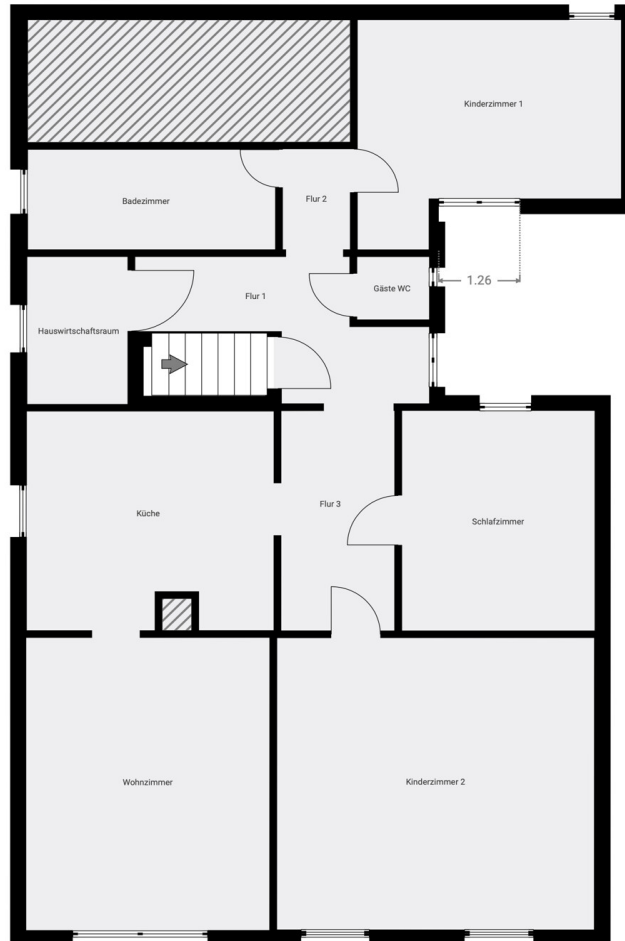
Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardeggen

## 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: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus im Ortskern von Hardegsen, das auf einem 127 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 in Mischbauweise erbaut und ist teilunterkellert. Zusätzlich gehört eine integrierte Garage zum Objekt.

Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet und stellt für Kapitalanleger ein solides Investment dar. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 91,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist seit 2009 vermietet, das Obergeschoss mit ca. 83,46 m<sup>2</sup> seit 2024. Die aktuellen Kaltmieten betragen 230 € für das Erdgeschoss und 350 € für das Obergeschoss, sodass sich eine Gesamtnettokaltmiete von 580 € pro Monat bzw. 6.960 € pro Jahr ergibt.

Die Wohnungen sind mit Durchlauferhitzern ausgestattet, die Etagenheizungen wurden zuletzt 1997 und 2025 erneuert. Der Sockel des Hauses wurde 1969 unterfangen, was die Bausubstanz zusätzlich sichert. Das Objekt befindet sich insgesamt in einfachem Standard und ist renovierungsbedürftig – dies eröffnet Investoren die Möglichkeit, Modernisierungen durchzuführen, den Wohnkomfort zu steigern und den Wert nachhaltig zu erhöhen.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine sichere Rendite, eine zentrale Lage in Hardegsen sowie langfristige Vermietbarkeit. Durch die überschaubare Größe, die voll vermieteten Einheiten und das Modernisierungspotenzial eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger, die ein Bestandsobjekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

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: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Hardegsen im Landkreis Landkreis Northeim. Die Kleinstadt überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie eine angenehme Wohnqualität mit gewachsener Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Nähe zur Universitätsstadt Göttingen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen eines wirtschaftlich starken Oberzentrums.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie ärztliche Versorgung und Apotheken sind bequem erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt in Hardegsen, weiterführende Schulen sowie umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebote stehen im nahegelegenen Göttingen zur Verfügung.

Die umliegende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, darunter Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete im Solling.

Hardegsen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße B241 bestehen schnelle Verbindungen nach Göttingen und Northeim. Die Autobahn Bundesautobahn 7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine hervorragende überregionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen mit Anschluss an den Fernverkehr in Göttingen. Ergänzend sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für die Anbindung der umliegenden Orte.

**Codice oggetto: 26448005 - 37181 Hardegsen**

## **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: 26448005 - 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)**