

Göttingen

Attraktives Mehrfamilienhaus in der Göttinger Innenstadt

Número da propriedade: 26255010_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 419 m² • QUARTOS: 20 • ÁREA DO TERRENO: 565 m²

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26255010_1
Área	ca. 419 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	20
Ano de construção	1903

Preço de compra	850.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2011
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 75 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.05.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	350.10 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

O imóvel



Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

O imóvel



Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

O imóvel



Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

O imóvel



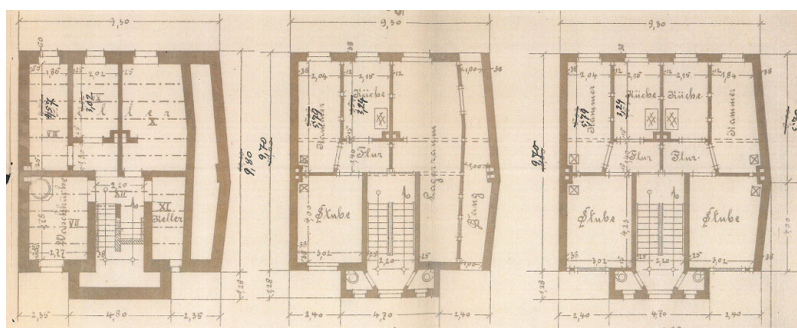
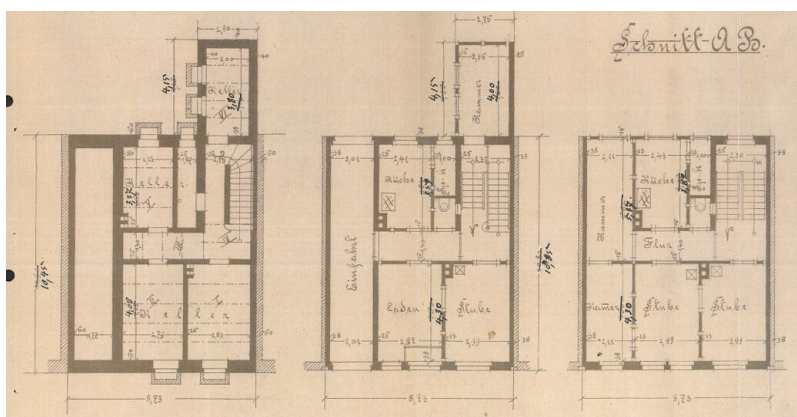
Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

O imóvel



Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26255010_1 - 37073 Göttingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com