

Göttingen

Repräsentatives Mehrfamilienhaus mit besonderem Altbauflair

Número da propriedade: 26255018



PREÇO DE COMPRA: 1.750.000 EUR • ÁREA: ca. 660 m² • QUARTOS: 20 • ÁREA DO TERRENO: 5.900 m²

Número da propriedade: 26255018 - 37079 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: 26255018 - 37079 Göttingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26255018
Área	ca. 660 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	20
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.750.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26255018 - 37079 Göttingen

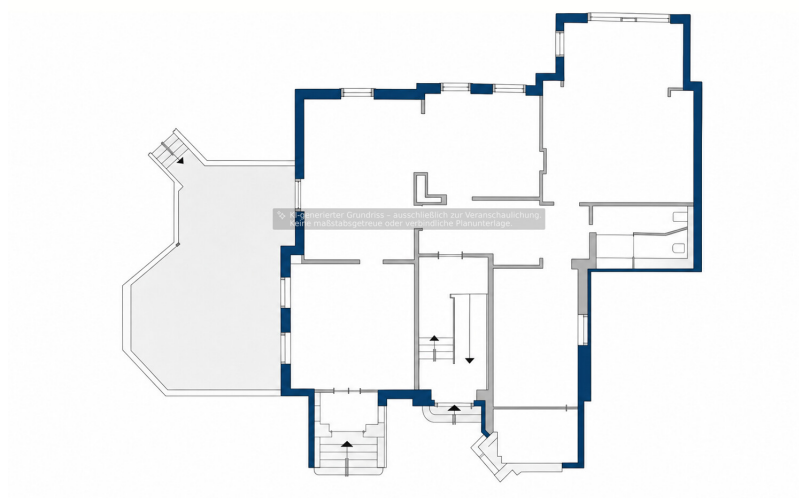
Dados energéticos

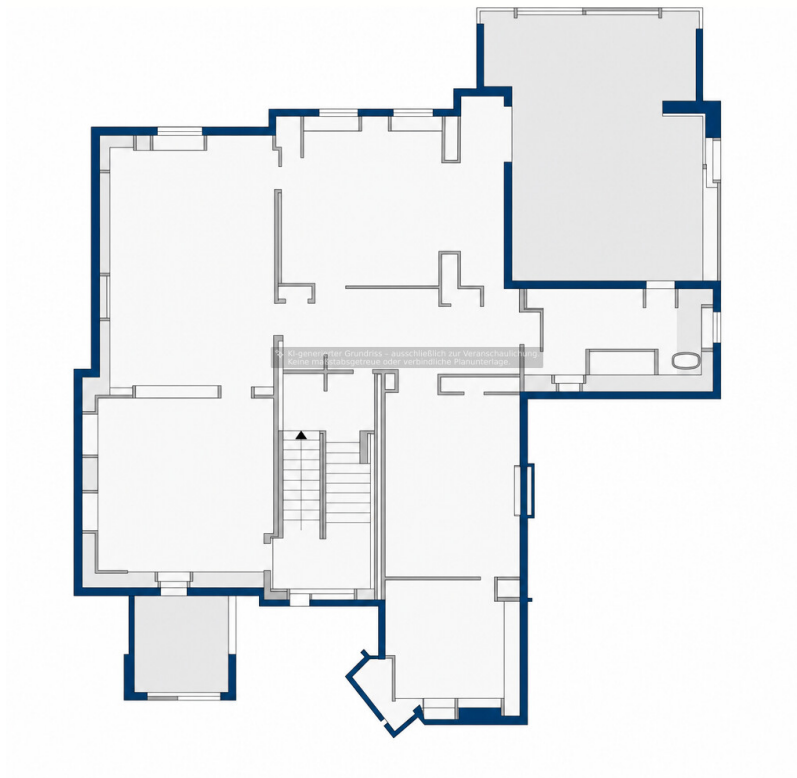
Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás

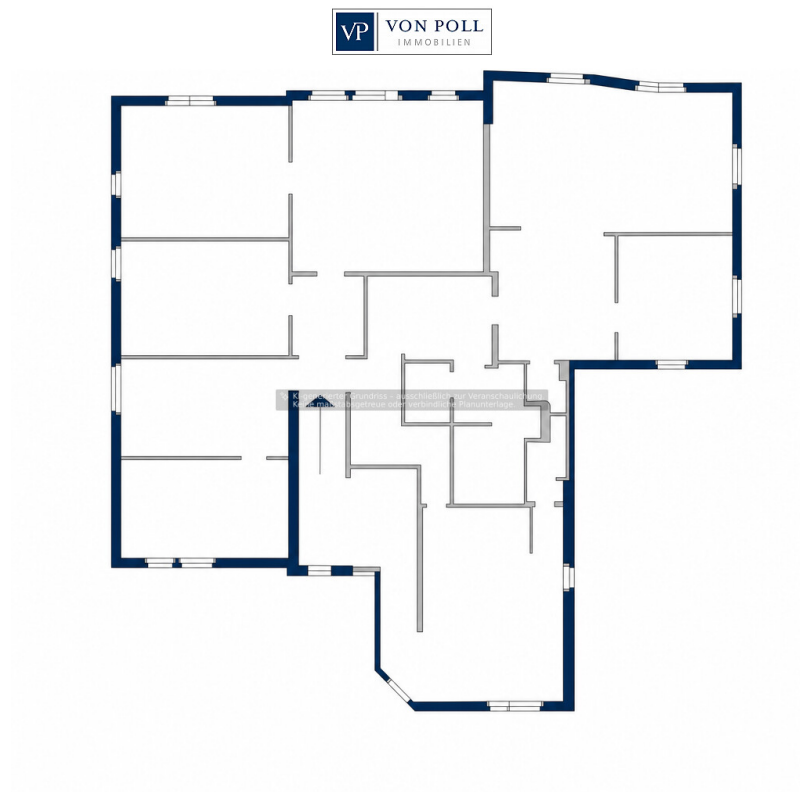
Certificado Energético	Legally not required
------------------------	----------------------

Número da propriedade: 26255018 - 37079 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: 26255018 - 37079 Göttingen

Uma primeira impressão

Diese besondere Anlageimmobilie verbindet historischen Charakter mit einer attraktiven wirtschaftlichen Perspektive. Das um ca. 1900 errichtete Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 5.900 m² und ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Insbesondere die historische Fassade verleiht der Immobilie einen repräsentativen und unverwechselbaren Charakter.

Das Gebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 660 m², die sich auf sechs Wohneinheiten sowie eine Büroeinheit verteilt. Durch diese Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung ergibt sich eine interessante und zugleich breit aufgestellte Nutzungsstruktur.

In den Jahren 2011 und 2012 wurde die Immobilie umfassend saniert und damit an zeitgemäße Anforderungen angepasst. Eine weitere wichtige Investition erfolgte im Jahr 2024 mit dem Einbau einer neuen Gasheizung.

Aus Kapitalanlegersicht überzeugt das Objekt insbesondere durch seine solide Ertragssituation. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 80.000 Euro. Die Mietverhältnisse sind indexiert und bieten damit eine gute Grundlage für eine langfristige Entwicklung der Mieterträge.

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück mit ca. 5.900 m² unterstreicht den besonderen Charakter der Liegenschaft und schafft ein Umfeld, das sich deutlich von klassischen Mehrfamilienhäusern abhebt. Die Einbindung in das historische Ensemble des Parks sorgt zusätzlich für eine besondere Atmosphäre.

Insgesamt bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, eine charaktervolle denkmalgeschützte Immobilie mit sieben Einheiten, einer attraktiven Grundstücksgröße und einer bereits etablierten Ertragsstruktur zu erwerben. Die Kombination aus historischem Erscheinungsbild, erfolgten Modernisierungen und laufenden Mieteinnahmen macht das Objekt zu einer interessanten langfristigen Kapitalanlage.

Número da propriedade: 26255018 - 37079 Göttingen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im westlichen Bereich von Göttingen. Die Universitätsstadt zählt zu den wirtschaftlich und wissenschaftlich bedeutenden Standorten Südniedersachsens und zeichnet sich durch eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie eine sehr gute Infrastruktur aus.

Das direkte Umfeld ist durch eine gewachsene Mischung aus Wohnbebauung, Gewerbe und großzügigen Grünflächen geprägt. Besonders hervorzuheben ist die Einbettung in das historische Umfeld, welches der Lage einen besonderen und charakteristischen Rahmen verleiht.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote, befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Die Göttinger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof lassen sich innerhalb kurzer Zeit erreichen. Gleichzeitig besteht eine gute Verkehrsanbindung an die überregionalen Verkehrswege. Insbesondere die Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen B3 und B27 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Göttingen selbst bietet als traditionsreiche Universitätsstadt mit der Georg August Universität, der Universitätsmedizin sowie zahlreichen wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen einen nachhaltig attraktiven Standort. Die hohe Zahl an Studierenden, Beschäftigten und Wissenschaftlern trägt zu einer kontinuierlichen Nachfrage auf dem Göttinger Wohnungsmarkt bei.

Número da propriedade: 26255018 - 37079 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26255018 - 37079 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