

Rosdorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit soliden Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial

Número da propriedade: 26255020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 278 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 854 m²

Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

- **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: 26255020 - 37124 Rosdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	26255020
Área	ca. 278 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	439.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	25.08.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	122.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

O imóvel



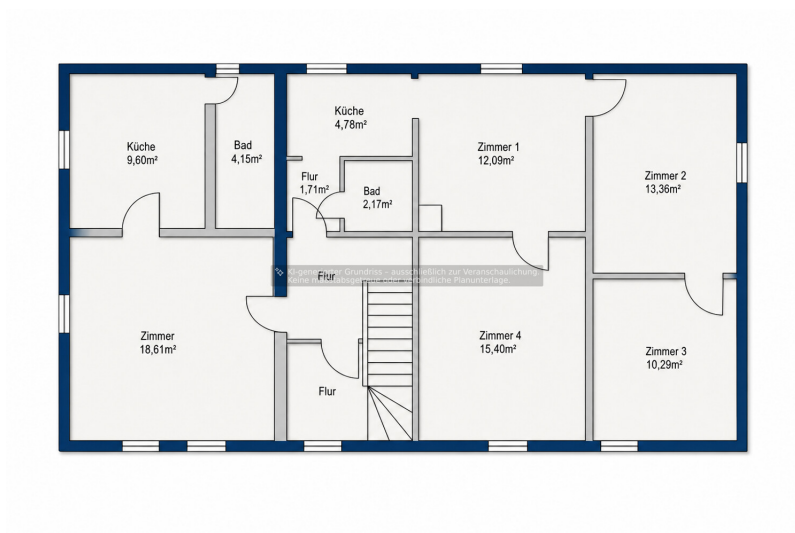
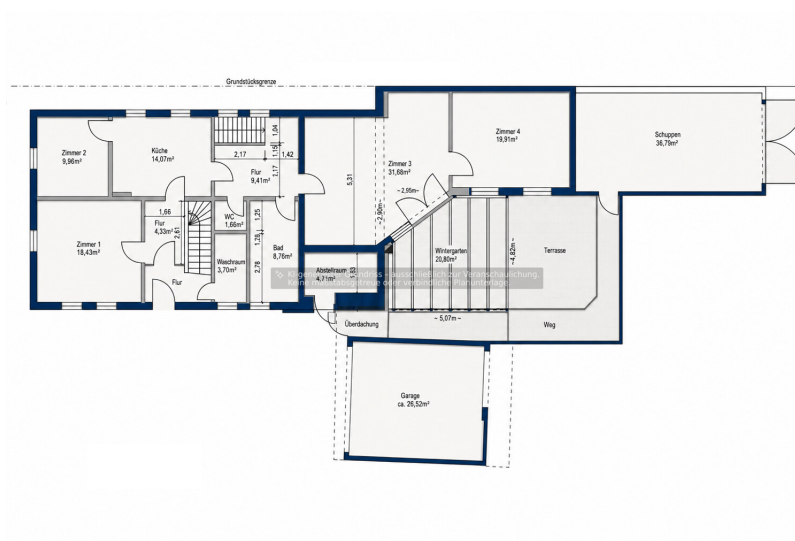
Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

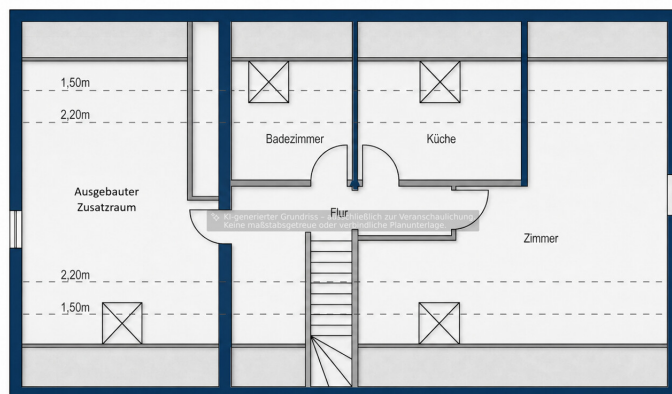
O imóvel



Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

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: 26255020 - 37124 Rosdorf

Uma primeira impressão

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 befindet sich auf einem ca. 854 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Rosdorf. Mit einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 278,21 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 139,59 m² wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und steht nach dem Verkauf zur freien Verfügung. Sie überzeugt durch einen hellen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit Blick in den Garten, eine geräumige Küche, mehrere Schlafräume sowie ein modernisiertes Badezimmer. Bei einer kalkulierten Neuvermietung mit 10,00 €/m² ergibt sich eine mögliche Kaltmiete von rund 1.396 € monatlich.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen mit ca. 31,61 m² bzw. 59,52 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist ebenfalls vermietet und verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 47,49 m². Ein zusätzlich ausgebauter Raum gehört zur Wohnung, wurde jedoch vorsorglich nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche berücksichtigt.

Die aktuellen Kaltmieteinnahmen der vermieteten Wohnungen betragen 1.153,57 € monatlich. Unter Einbeziehung der kalkulierten Sollmiete der Erdgeschosswohnung ergibt sich eine mögliche Gesamtkaltmiete von ca. 2.549,57 € pro Monat bzw. 30.594,84 € jährlich.

Ein weiterer Pluspunkt ist die 2025 erneuerte Gas-Zentralheizung, wodurch bereits eine wesentliche Investition in die Gebäudetechnik erfolgt ist.

Das Grundstück bietet neben einer Garage weitere Nebengebäude und praktische Abstellmöglichkeiten. Der gepflegte Garten schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Wohnflächen, laufenden Mieteinnahmen und attraktives Entwicklungspotenzial.

Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gemeinde Rosdorf unmittelbar südlich der Universitätsstadt Göttingen. Rosdorf zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Göttinger Umland und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Im Ort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen zur Verfügung. Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeit- und Sportangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität.

Die Göttinger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesautobahn A7 bestehen ausgezeichnete Verbindungen in Richtung Hannover, Kassel und darüber hinaus. Auch die Bundesstraße B27 gewährleistet eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz.

Rosdorf verbindet die Vorteile eines eigenständigen, lebendigen Wohnortes mit der unmittelbaren Nähe zur Universitätsstadt Göttingen und erfreut sich deshalb sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern einer dauerhaft hohen Nachfrage.

Número da propriedade: 26255020 - 37124 Rosdorf

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: 26255020 - 37124 Rosdorf

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