Bad Gandersheim

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential in Bad Gandersheim

Número da propriedade: 25448012

PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • **ÁREA:** ca. 240,83 m² • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 496 m²

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

- 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: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25448012
Área	ca. 240,83 m²
Forma do telhado	Telhado de mansarda
Quartos	11
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1938
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	250.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m²
Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	05.05.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	158.50 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

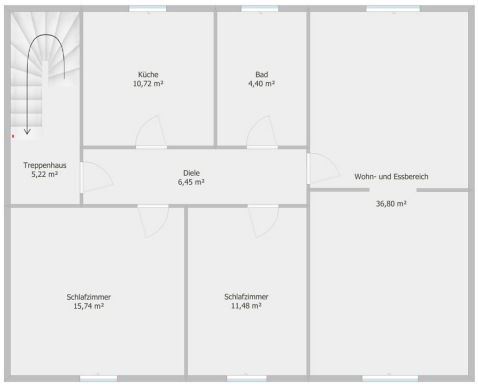
Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

O imóvel

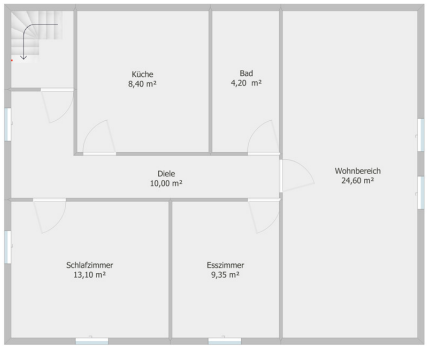
Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Plantas dos pisos

Grundriss EG/ 1. OG
ca. 85,59 m²



Grundriss DG
ca. 69,65 m²



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: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Gandersheim, das gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur profitiert. Das im Jahr 1938 errichtete Gebäude bietet auf einem ca. 496 m² großen Grundstück eine Gesamtwohnfläche von etwa 240,83 m². Die Immobilie überzeugt sowohl durch ihre solide Bausubstanz als auch durch ihren sehr gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über drei großzügige Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind. Die Wohnungen umfassen jeweils drei bis vier Zimmer und zeichnen sich durch funktionale Grundrisse sowie eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 1.066 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von etwa 12.800 € entspricht. In den letzten Jahren wurden keine Mieterhöhungen vorgenommen, sodass hier ein rentables Potenzial für Mietanpassungen und eine deutliche Steigerung der Erträge besteht. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll gestaltete, sehr gepflegte Garten. Mit mehreren Terrassenbereichen lädt er zum Verweilen und Erholen ein und wird gemeinschaftlich von den Mietern genutzt, was zu einer Erhöhung der Wohnqualität beiträgt. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und instand gehalten, um ihren Zustand nachhaltig zu sichern. So wurde im Jahr 1997 die Außenfassade nachträglich mit einer Wärmedämmung versehen. 2018 erfolgte der Austausch der Fenster im Obergeschoss. Zusätzlich wurden in den Jahren 2021 und 2022 umfangreiche Malerarbeiten im Treppenhaus sowie in der Erdgeschosswohnung durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde 2023 umfassend erneuert, sodass das Gebäude nun über eine moderne Ölzentralheizung verfügt. Abgerundet wurden die Sanierungsmaßnahmen durch die im Jahr 2025 durchgeführten Dachreparaturarbeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch ausreichend Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Mieter. Zwei vermietete Fertiggaragen ergänzen das Angebot und sorgen für praktische Parkmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine solide und zukunftsfähige Immobilie mit gepflegter Substanz und guten Entwicklungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, der hohe Wohnkomfort und der nachhaltige Modernisierungsstand machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Kombination aus sicherer Kapitalanlage und attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen direkt im Ort. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Bad Gandersheim liegt nur etwa 1,3 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Göttingen, Seesen und Goslar. Auch eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Mit dem Auto erreicht man über die A7 schnell größere Städte wie Hannover oder Kassel. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das Natur-Solefreibad, gepflegte Parks, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Angebote wie die Gandersheimer Domfestspiele bieten eine hohe Lebensqualität. Die Lage ist somit ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Número da propriedade: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25448012 - 37581 Bad Gandersheim

Pessoa de contacto

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com