

Hardeggen

Gepflegtes Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage von Hardeggen

Número da propriedade: 26448006



PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 141,01 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 381 m²

Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

- 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: 26448006 - 37181 Hardegsen

Numa vista geral

Número da propriedade	26448006	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 141,01 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Área útil	ca. 98 m ²
Quartos	7	Móveis	Cozinha embutida
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1750		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	227.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.02.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1750

Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

O imóvel



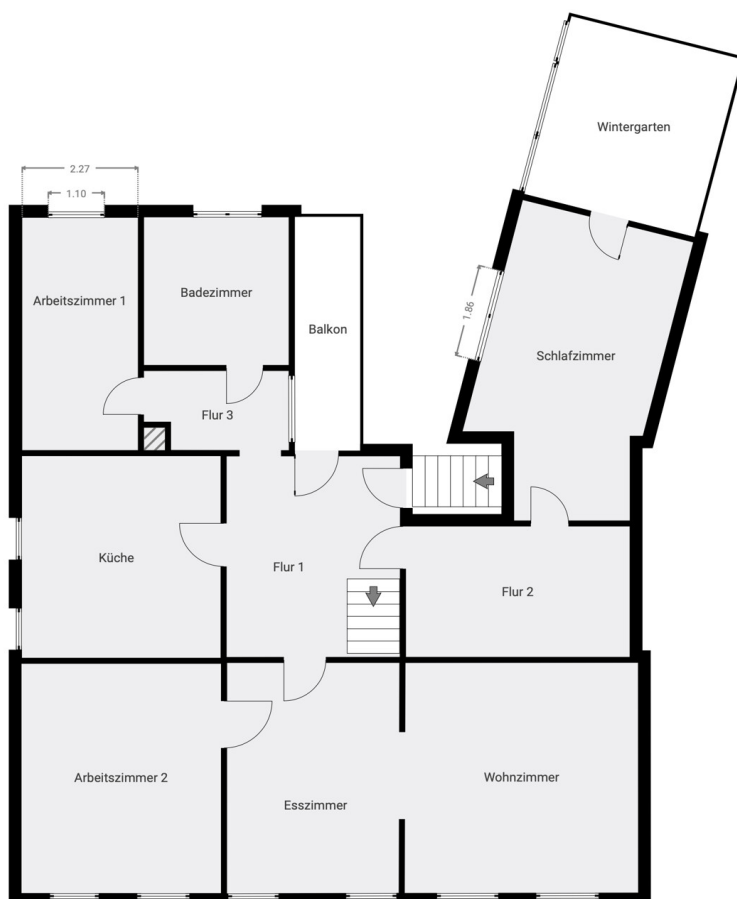
Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

Plantas dos pisos

▼ Erdgeschoss



▼ 1. Stock



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: 26448006 - 37181 Hardegsen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilien-Reiheneckhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, gelegen in zentraler Lage von Hardegsen. Das historische Gebäude wurde in Massivbauweise mit Fachwerk errichtet und stammt aus dem Jahr 1750. Auf einem Grundstück von ca. 381 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Erdgeschoss-Gewerbeeinheit verfügt über eine Langzeitvermietung an eine Krankengymnastikpraxis und umfasst insgesamt ca. 98,78 m² Nutzfläche. Sie besteht aus mehreren Behandlungsräumen, einem Aufenthaltsraum, einem Bad sowie einem Hauswirtschaftsraum und erzielt derzeit Nettokaltmieten von ca. 460 € pro Monat.

Das Obergeschoss ist als großzügige Wohneinheit konzipiert und bietet neben Diele, Bad mit Wanne, Arbeitszimmer, Wohn- und Essbereich, Stube, Küche und Schlafzimmer einen beheizten Wintergarten mit Markise, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Wohnfläche beträgt ohne Berücksichtigung des Wintergartens 141,01 m². Das Dachgeschoss umfasst drei weitere Räume sowie ein Bad und kann als individuell nutzbare zusätzliche Fläche für Hobby, Lager oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Die Immobilie verfügt über einen charmanten und nicht einsehbaren Innenhof sowie zwei Garagen. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert. Leitungen und Elektrik wurden in den 1980er Jahren teilweise modernisiert und der Sockel wurde 1981 massiv unterfangen.

Dieses Objekt eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die von der langfristigen

Gewerbemiete profitieren möchten, als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die zentrale Lage von Hardeggen bietet eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

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: 26448006 - 37181 Hardegsen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hardegsen, einer gewachsenen und gut angebundenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur. Die Kleinstadt Hardegsen liegt im Landkreis Northeim am südwestlichen Rand des Sollings und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind im Stadtgebiet vorhanden und teilweise bequem erreichbar. Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den umliegenden Städten gewährleisten eine familienfreundliche Versorgung. Ergänzende Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Northeim sowie in Göttingen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige besonders attraktiv. Über die Bundesstraße B241 bestehen gute Verbindungen nach Northeim und Uslar sowie zur Autobahn A7, die eine schnelle Anbindung in Richtung Göttingen, Kassel und Hannover ermöglicht. Der Bahnhof Hardegsen bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in die Universitätsstadt Göttingen, wodurch auch eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gewährleistet ist.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Naherholungsgebieten des Sollings bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts.

Número da propriedade: 26448006 - 37181 Hardegsen

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: 26448006 - 37181 Hardegsen

Pessoa de contacto

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

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

www.von-poll.com