



## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	795.000 €
Käuferprovision	4,95 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung	Gas
Gartennutzung	Ja
Internetanschluss	250 Mbit/s
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

### Flächen

Wohnfläche	420 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	546 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche	420
Vermietbare Fläche	420
Anzahl Zimmer	18.0
Anzahl Schlafzimmer	12
Anzahl Badezimmer	6

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	Modernisiert

### Sonstiges

Objektnummer	027173NI
Objekt-ID	FIO-10517085710
Anbieter-ID	630700

## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten befindet sich in einer zentralen und beliebten Gegend von Göttingen. Die Göttinger Innenstadt sowie der Bahnhof sind gut zu Fuß zu erreichen.

Das Gebäude wurde ca. 1900 errichtet. Die ca. 430 m<sup>2</sup> des Objekts erstrecken sich über 6 Wohneinheiten auf 3 Etagen, die in den letzten Jahren modernisiert wurden. 5 der 6 Wohnungen sind vermietet. Es handelt sich um eine sehr nette und zuverlässige Hausgemeinschaft. Insgesamt erwirtschaften die Wohnungen derzeit eine Jahresnettokaltmiete von ca. 34.000 Euro. Hier ist noch Potential nach oben vorhanden.

Eine Wohnung im EG ist seit dem 01.07.2024 frei und wurde bewusst für Sie als Käufer nicht vermietet. Eine Vermietung von 10€ kalt wäre hier möglich gewesen, sodass die Kalteinnahmen bei ca. 43.000 Euro liegen könnten.

Im Hochparterre (repräsentativ) bestehen die Wohnungen aus einer Diele, einem Wohn-/ Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinder-/Arbeitszimmer, einem modernen Badezimmer und einer Küche mit Speisekammer. Die Wohnfläche beträgt rund 75 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt noch ein Kellerraum sowie Stellfläche im Hausflur.

Die Dachgeschosswohnungen verfügen über ein Wohn-/Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein großzügiges Badezimmer. Hier stehen rund 70 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Deckenhöhe von über 3 Metern verleiht den Räumen ein gehobenes Wohngefühl, welches die Mieter sehr schätzen.

Die jeweiligen Haushälften, welche im Verbund verkauft werden, verfügen jeweils über eine Gas-Zentral-Heizung aus dem Jahr 2005 bzw. 2019.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Tageslichtbad
- vermietet

## sonstige Angaben

Hat Sie dieses Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Göttingen überzeugt? Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute Ihr aussagekräftiges Exposé an! Gern vereinbaren wir mit Ihnen nach Durchsicht des Exposés und einer kurzen Bonitätsprüfung einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie haben ebenfalls ein Haus oder Wohnung in guter Lage zu verkaufen? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Sie erreichen mich unter 0551-5479112 oder nicolas.knapp@beratung.lbs-nw.de

Ich freue mich auf Sie!

#### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
  2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/4124774, Fax:0251/4124799, E-Mail: info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
  3. Es besteht ein Widerrufsrecht
  4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de
1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
  2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
  3. Es besteht ein Widerrufsrecht
  4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Zimmer 1 EG



Zimmer1



Zimmer 2



Küche

## Energiepass

Gültig bis	30.04.2033
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Ausstellungsdatum	01.05.2023
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Grone ist ein Wohnviertel östlich des Zentrums von Göttingen mit sehr guter Verkehrsanbindung. Sowohl die Innenstadt als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch der Kieselsee ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der grüne Uferbereich der Leine, welche unmittelbar am Objekt vorbeifließt, lädt zum Joggen oder Spazierengehen ein. In der Nähe befindet sich auch das beliebte Groner Naturfreibad und ein großer Edeka. Eine ideale Lage für Ihre jetzigen und zukünftigen Mieter.

Ihr Ansprechpartner

**Nicolas Knapp**

Telefon: 0551 5479112

E-Mail: [nicolas.knapp@beratung.lbs-nw.de](mailto:nicolas.knapp@beratung.lbs-nw.de)

