Northeim

Renditestarkes Immobilienpaket in Northeim: stabile Mieteinnahmen mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25448032



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 814 m²

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Auf einen Blick

Objektnummer	25448032
Wohnfläche	ca. 309 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1960
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie

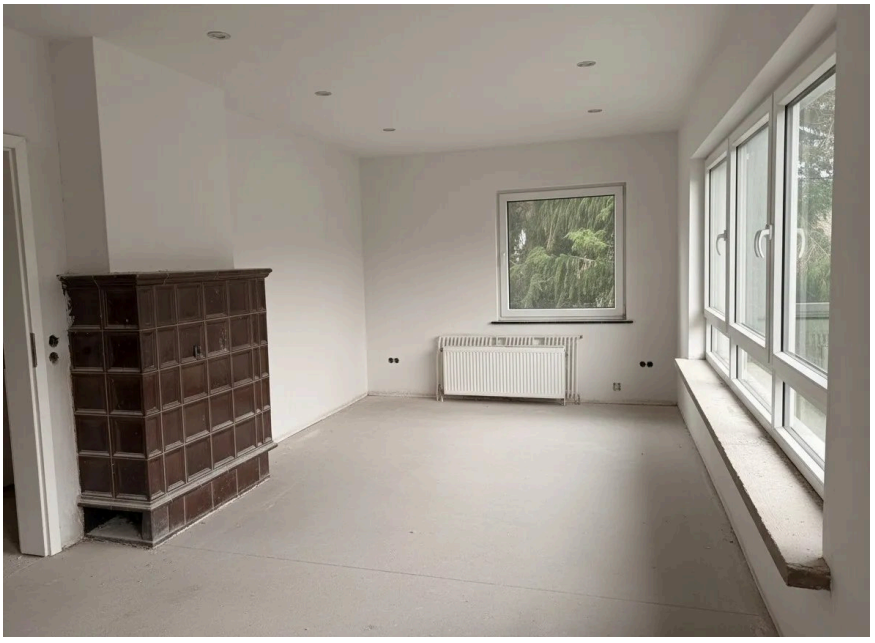




Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie





Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Die Immobilie



Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Immobilienpaket, bestehend aus zwei unmittelbar aneinandergrenzenden Liegenschaften, die beide der Erbpacht der Klosterkammer unterliegen. Die Objekte sind solide vermietet und bieten zugleich weiteres Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial.

Die IST-Nettokaltmiete beträgt zur Zeit 1.590,00 € pro Monat, somit 19.080,00 € p.a.
Die SOLL-Nettokaltmiete kann nach Vollvermietung um 2.786,10 € pro Monat, somit um 33.433,20 € p.a. betragen (bei 7,50 Euro/m²).

Die gesamt vermietbare Fläche beider Immobilien beträgt ca. 336 m²

Objekt 1:
Das 415 m² große Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise (1960) bebaut, das eine Gewerbeeinheit sowie zwei Wohneinheiten umfasst. Eine von zwei Wohneinheiten ist aktuell vermietet, eine weitere Wohnung befindet sich im Rohbauzustand, wobei bereits erste Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Ergänzend zur offiziellen Wohnfläche erwartet Sie im Dachgeschoss eine weitere, wohnlich ausgebaute Einheit, die aktuell vermietet ist. Diese Fläche ist aufgrund formeller Kriterien nicht in der offiziellen Wohnflächenverordnung berücksichtigt, bietet jedoch eine hervorragende Nutzungsqualität.
Das Objekt bietet zudem eine separate Garage mit Grube, die derzeit nicht vermietet ist und zusätzliche Einnahmen ermöglicht. Die monatlichen Netto-Kaltmieteinnahmen belaufen sich bei dieser Immobilie auf 580 €.
Ab dem 01.09.2026 ist die Neuvermietung der Werkstatt, des Ladens sowie der Garage an einen Malerbetrieb für monatlich 300,00 € vorgesehen.

Die Immobilie wird mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 1989 beheizt und muss bei Eigentümerwechsel vermutlich ausgetauscht werden.

Der jährliche Erbpachtzins beträgt 699,19 €.

Objekt 2:
Das angrenzende Grundstück mit einer Größe von 399 m² ist mit einem gepflegten Zweifamilienhaus (ca. 1925) bebaut. Beide Wohneinheiten sind vermietet. Zusätzlich sorgt eine vermietete Werbetafel für weitere Erträge. Die monatlichen Netto-Kaltmieteinnahmen liegen hier bei 1.010 €.

Zum 01.09.2026 erfolgen Mietanpassungen in den bestehenden Mietverhältnissen. Die

Nettokaltmiete der Wohnung im EG erhöht sich auf 528,00 € monatlich, die Wohnung im DG wird künftig mit 624,00 € monatlich vermietet.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung, die im Jahr 2018 erneuert wurde.

Der jährliche Erbpachtzins beträgt 672,24 €.

Im Laufe der letzen Jahre fanden an beiden Immobilien umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt.
Die gesamten Fenster wurden in doppelverglaste Kunsttofffenster ausgetauscht. Die Bäder sowie die gesamten Bodenbeläge sind ansprechend und zeitgemäß modernisiert. Zwei der vier Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten.

Die beiden Liegenschaften befinden sich in einer gut angebundenen und nachgefragten Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit überregionaler Verkehrswege. Das Umfeld ist geprägt von einer soliden Wohn- und Geschäftsnachbarschaft, was die Vermietbarkeit langfristig unterstützt.

Dieses Immobilienpaket bietet eine seltene Kombination aus sofortigen, gesicherten Einnahmen und einem klaren Entwicklungsspielraum. Für Kapitalanleger stellt es eine hervorragende Gelegenheit dar, Rendite, Substanz und Zukunftspotenzial in einer einzigen Investition zu vereinen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die Von Poll Finance Abteilung.

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Alles zum Standort

Die beiden Immobilien befinden sich in einer gefragten Wohnlage von Northeim. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Geschäften und gewachsenen Strukturen, die ein ruhiges und zugleich zentrumsnahes Wohnumfeld bieten.

Der Standort überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Familien stehen Kindergärten, Schulen aller Stufen sowie vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen in kurzer Distanz zur Verfügung. Die Northeimer Innenstadt mit ihren Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist schnell erreichbar und erweitert die Möglichkeiten für alltägliche Besorgungen sowie kulturelle Aktivitäten.

Auch verkehrstechnisch sind die Immobilien hervorragend angebunden. Bushaltestellen in direkter Nähe gewährleisten die Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Bahnhof Northeim, von dem aus regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen – unter anderem nach Göttingen, Hannover und Braunschweig – bestehen. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A7 einen klaren Vorteil, da umliegende Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar sind.

Das grüne Umland und insbesondere das Northeimer Seenland schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert und bieten ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Wassersport.

Insgesamt verbinden die beiden Immobilien eine zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und ein attraktives Wohnumfeld – ideal für Eigennutzer und gleichzeitig interessant für Investoren, die von einer stabilen Mietnachfrage und nachhaltiger Vermietbarkeit profitieren möchten.

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25448032 - 37154 Northeim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com