Bad Pyrmont

Authentischer Altbaucharme - Wohn-/Geschäftshaus - in zentraler Lage von Bad Pyrmont

Objektnummer: 26241004



KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 359 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 212 m²

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

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

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Auf einen Blick

Objektnummer	26241004
Wohnfläche	ca. 359 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1885
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	600.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 152 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie

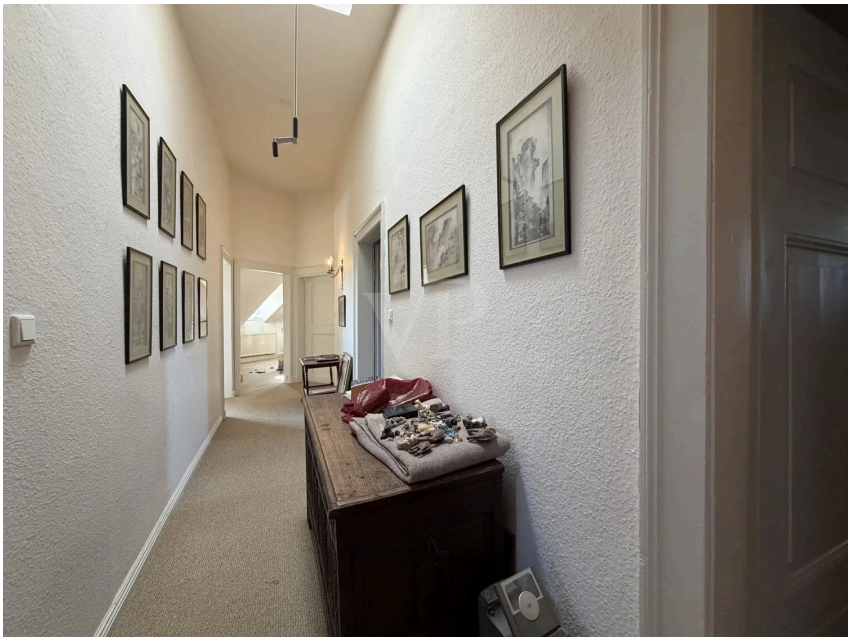




Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

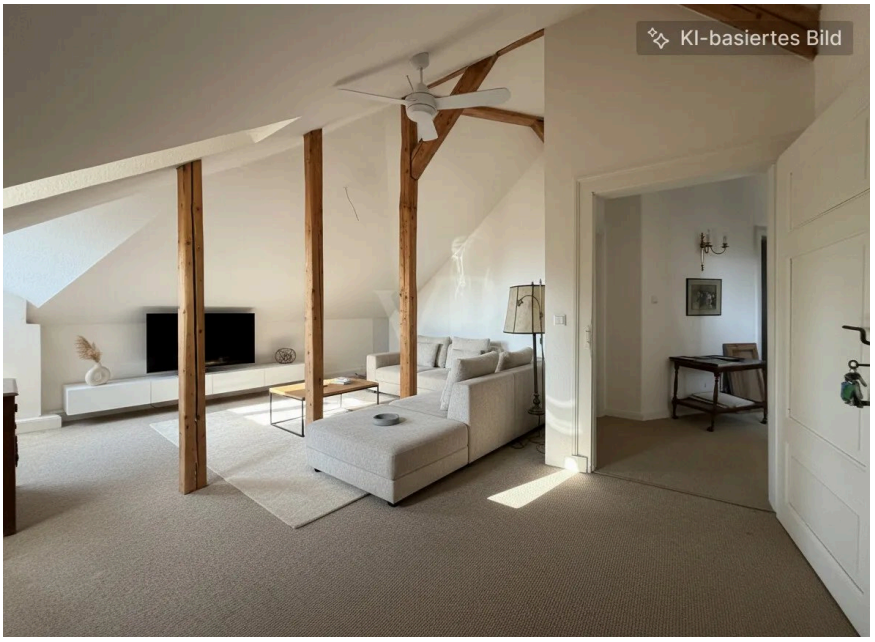
Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

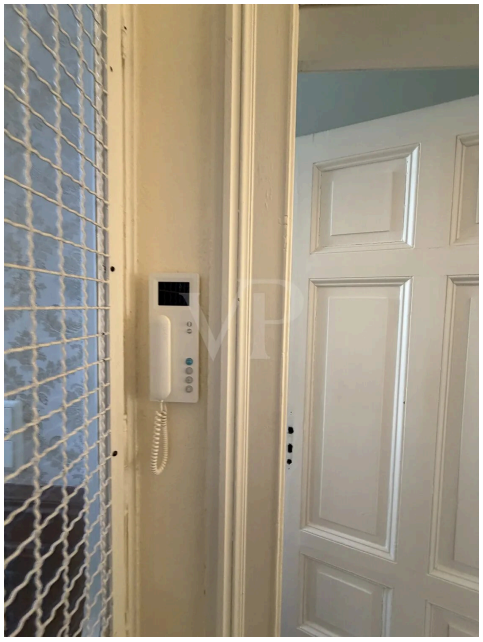
Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

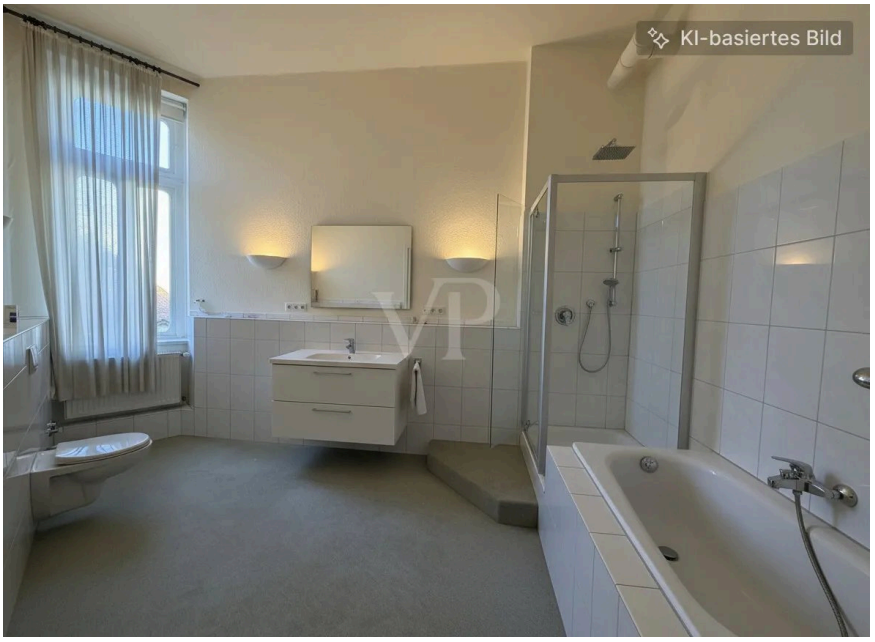
Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie





Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Die Immobilie



Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr ca. 1885 präsentiert sich in zentraler Innenstadtlage von Bad Pyrmont und vereint auf gelungene Weise historischen Altbaucharme mit einer nachhaltigen Nutzungsperspektive. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 360 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 212 m² bietet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Das Objekt verfügt über insgesamt 12 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, sowie 3 Badezimmer, pro Etage Eines. Der gepflegte Gesamtzustand in Kombination mit einer soliden Ausstattungsqualität schafft ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Besonders hervorzuheben ist die ausgewogene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, die sowohl die Attraktivität als auch die langfristige Vermietbarkeit der Immobilie unterstreicht.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von ca. 61,23 m² sowie ca. 50,33 m². Die Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Einzelhandel, Büro oder Praxis – und profitieren in besonderem Maße von der zentralen Lage mit guter Frequenz. Beide Einheiten sind aktuell vermietet und tragen zu einer stabilen Einnahmesituation mit weiterem Entwicklungspotenzial bei.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf das 1. Obergeschoss, das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Sie überzeugen durch helle, großzügige Wohnräume und funktional durchdachte Grundrisse. Angenehme Raumhöhen sorgen für ein offenes und luftiges Wohngefühl. Tageslichtbäder erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich, während die funktionale Ausstattung Raum für individuelle Modernisierungen und Wertsteigerungen bietet. Die Wohnungen stehen derzeit leer und eröffnen somit attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer.
Typische, teilweise erhaltene originale Stilelemente unterstreichen den charakteristischen Altbaucharme und verleihen der Immobilie eine besondere Ausstrahlung. Zeitlose, klassische Bodenbeläge ergänzen das Gesamtbild und betonen die solide Bauweise.

Die Fenster müssen ausgetauscht und modernisiert werden. Es sind sowohl einfachverglaste als auch doppelverglaste Holzfenster aus verschiedenen Baujahren vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über sechs Gasetagenheizungen, die jeweils den einzelnen Einheiten zugeordnet sind. Die Warmwasserversorgung ist pro Wohneinheit durch eigene Warmwasserspeicher gewährleistet und ermöglicht eine unabhängige sowie

effiziente Nutzung.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal). Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Bauliche Veränderungen, Modernisierungen sowie Nutzungsänderungen sind grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Lage im Zentrum von Bad Pyrmont. Die gewachsene Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Einrichtungen und die gute Erreichbarkeit sorgen für eine konstant hohe Nachfrage. Dies schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Ausstattung und Details

- Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Bad Pyrmont
- Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten mit nachhaltiger Nutzungsperspektive
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal)
- Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
- Bauliche Veränderungen, Modernisierungen sowie Nutzungsänderungen sind grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen
- Drei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss
- Zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit ca. 61,23 m² und ca. 50,33 m² Nutzfläche
- Gesamtwohnfläche von ca. 359,73 m²
- Gute Vermietbarkeit aufgrund der zentralen Lage und gewachsenen Infrastruktur
- Solide Einnahmesituation durch ausgewogene Mischnutzung
- Attraktives Investment mit weiterem Entwicklungspotenzial
- Helle, große und gut geschnittene Wohnräume
- Funktionale Grundrisse mit optimaler Raumaufteilung
- Tageslichtbäder in den Wohneinheiten vorhanden
- Großzügige Raumhöhen sorgen für ein offenes und luftiges Wohngefühl
- Teilweise erhaltene, originale Stilelemente unterstreichen den Altbaucharakter
- Klassische Bodenbeläge mit zeitloser Ausstrahlung
- Funktionale Bäder mit Potenzial zur individuellen Modernisierung
- Sechs Gasetagenheizungen (je Einheit separat)
- Jeweils ein Warmwasserspeicher pro Wohneinheit vorhanden
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nachfrage
- Charmanter Altbau mit Entwicklungsmöglichkeiten
- Flexibel nutzbare Gewerbeflächen
- Nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit mit pro Monat 4.281 Euro
- Soll-Mietzins p.a. 51.375 Euro, somit ein KPM-Faktor von 11,7 !!!

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Pyrmont überzeugt als attraktiver Wohnstandort durch ihre ausgewogene Mischung aus ruhigem Kleinstadtcharakter und verlässlicher Infrastruktur. Mit rund 20.000 Einwohnern bietet sie eine stabile Bevölkerungsstruktur und ein Umfeld, das besonders für langfristig orientierte Investitionen interessant ist. Die Nähe zu den regionalen Wirtschaftszentren Hameln und Paderborn stärkt zusätzlich die Standortqualität und sorgt für eine nachhaltige Nachfrage.

Die angebotene Immobilie befindet sich innerhalb des Stadtgebiets. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur und einem ausgewogenen Verhältnis von Beständigkeit und moderater Entwicklung. Diese Kombination macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.
Die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel und alltagstauglich. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Regionen. Der Bahnhof von Bad Pyrmont ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Über gut ausgebaute Straßenverbindungen sind auch die umliegenden Städte zügig erreichbar, was insbesondere für Pendler von Vorteil ist.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie diverse Fachgeschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Apotheken, Fachärzten und dem nahegelegenen Evangelisches Bathildiskrankenhaus.

Auch im Punkt Freizeit und Kultur überzeugt der Standort: Einrichtungen wie das Kurtheater Bad Pyrmont, das Konzerthaus sowie die Kronen-Lichtspiele sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars tragen zusätzlich zu einer lebendigen und zugleich entspannten Atmosphäre bei.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre ruhige Wohnqualität, die gute Verkehrsanbindung und die hervorragende Infrastruktur überzeugt und damit eine nachhaltige sowie wertstabile Investitionsbasis im Herzen Niedersachsens bietet.

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26241004 - 31812 Bad Pyrmont

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com