Göttingen

Stabilität trifft Perspektive, eine Investition mit Zukunft

Objektnummer: 26255021



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 478 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 398 m²

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

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

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26255021
Wohnfläche	ca. 478 m²
Zimmer	22
Baujahr	2015
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	60.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

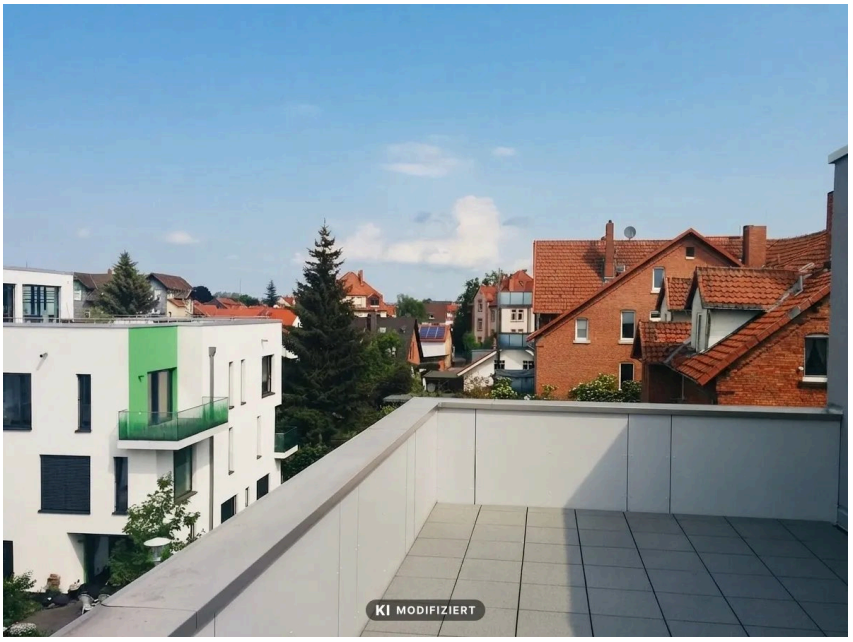
Die Immobilie





Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Die Immobilie

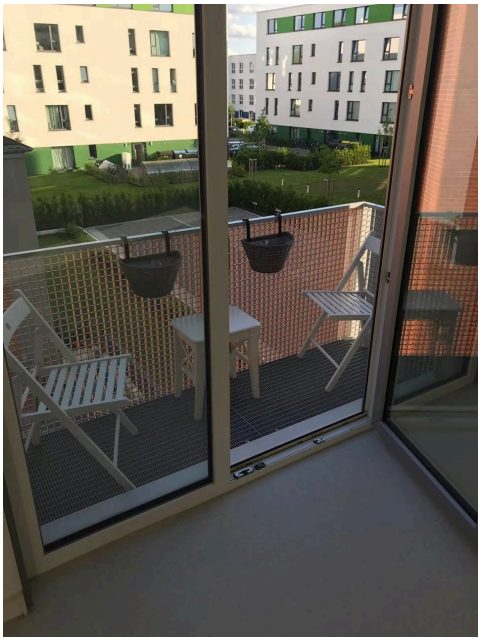




Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

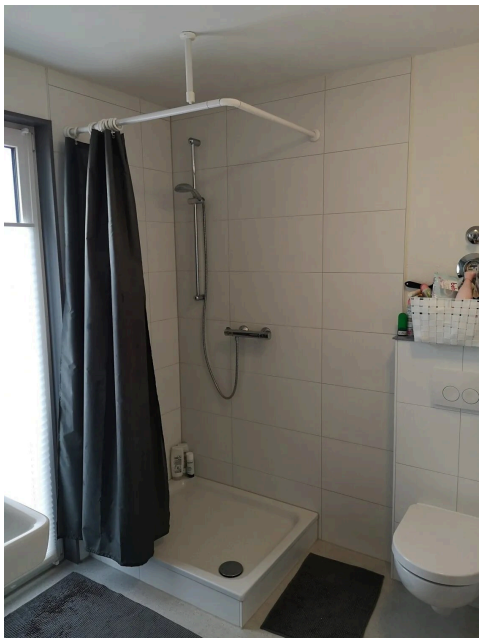
Die Immobilie





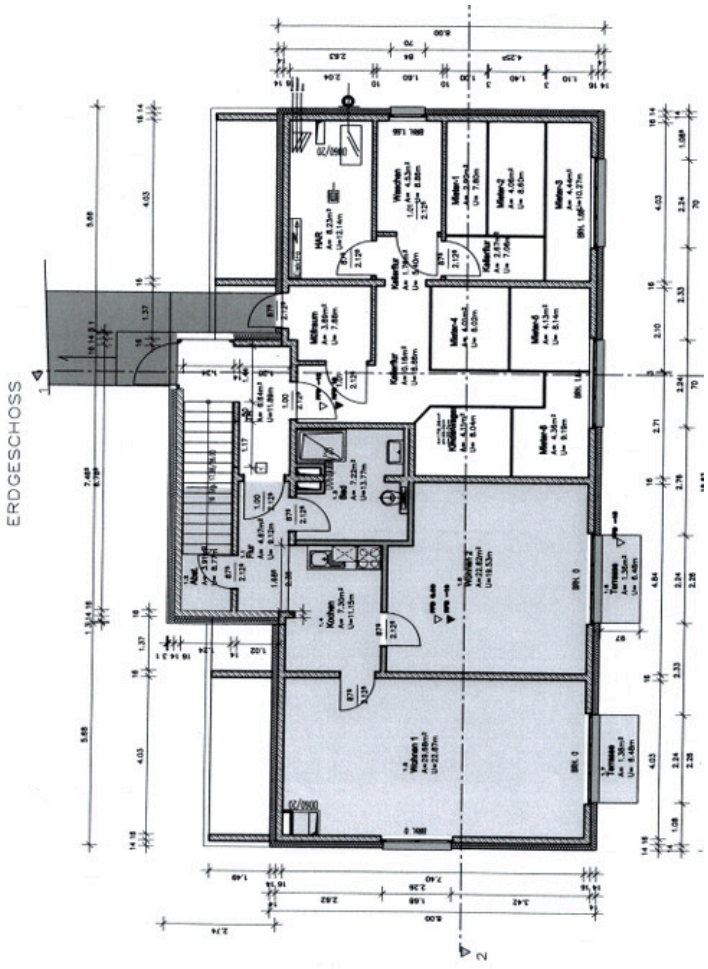
Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

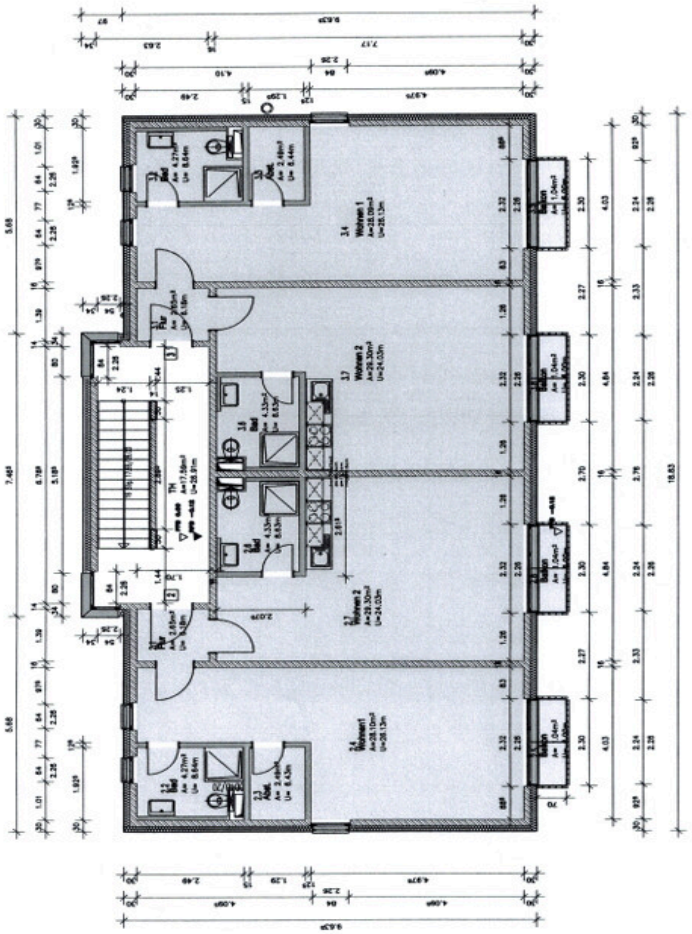
Die Immobilie



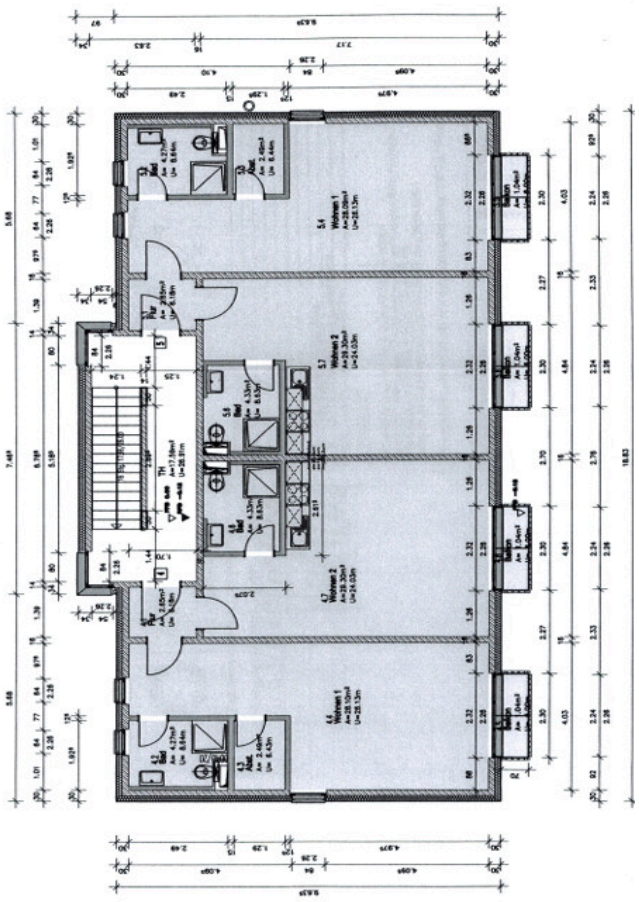
Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

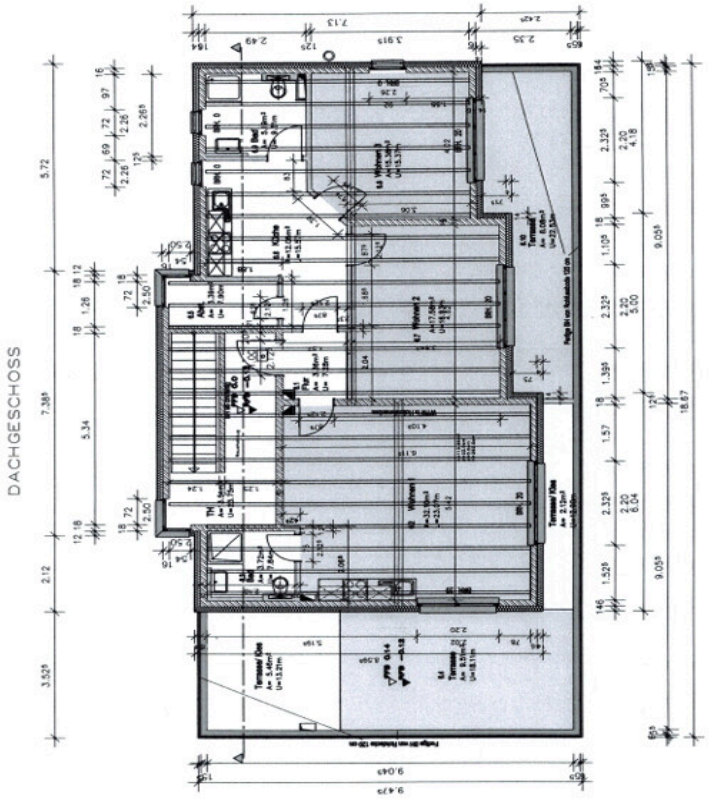
Grundrisse





2.OBERGESCHOSS





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2015 vereint eine moderne Bauweise, einen sehr gepflegten Gesamtzustand und eine hervorragende stadtnah gelegene Wohnlage. Mit insgesamt 11 Wohneinheiten bietet die Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial legen.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 398 m² großen und angenehm pflegeleichten Grundstück. Sämtliche Wohnungen präsentieren sich in einem sehr guten Zustand. Ein nennenswerter Sanierungsstau besteht nicht, sodass sich die Immobilie auch aus technischer und wirtschaftlicher Sicht äußerst gepflegt zeigt.

Ein besonderer Vorteil ist die bestehende Mietstruktur. Neun der insgesamt elf Mietverträge sind mit einer Indexmiete versehen und bieten damit eine gute Grundlage für eine langfristige Entwicklung der Mieteinnahmen.

Die derzeitigen jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 74.628 Euro. Gleichzeitig verfügt die Immobilie über weiteres Mietentwicklungspotenzial. Perspektivisch wird ein jährliches Mietniveau von rund 87.000 Euro als möglich angesehen.

Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt sechs Pkw Stellplätze. Die Einnahmen aus den Stellplätzen sind in der aktuellen Nettokaltmiete von 74.628 Euro noch nicht enthalten. Bei einer Vermietung zu jeweils 60 Euro monatlich ergibt sich hieraus ein zusätzliches Einnahmepotenzial von bis zu 4.320 Euro jährlich.

Auch für die Bewohner bietet die Immobilie eine hohe Wohnqualität. Jede der elf Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse und damit über einen privaten Außenbereich. Die sehr stadtnahe Lage verbindet kurze Wege mit einer attraktiven Wohnsituation und schafft damit gute Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Nachfrage bei der Vermietung.

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

Alles zum Standort

Die Göttinger Südstadt zählt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und der gleichzeitig guten Anbindung an zahlreiche Freizeit und Erholungsmöglichkeiten zu den attraktiven Wohnlagen der Universitätsstadt.

Die Innenstadt schließt direkt an die Südstadt an und ist entsprechend schnell erreichbar. Damit profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Angeboten sowie zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch wichtige Einrichtungen wie das Neue Rathaus, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Südstadt beziehungsweise in deren unmittelbarem Umfeld.

Ein besonderer Pluspunkt ist das vielseitige Freizeitangebot. Mit dem Göttinger Kiessee, dem Jahnstadion und seinen zahlreichen Sportanlagen, dem Freibad am Brauweg sowie dem Badeparadies Eiswiese befinden sich mehrere beliebte Freizeit und Erholungsmöglichkeiten in der Südstadt. Gerade die Verbindung aus urbanem Wohnen und schnell erreichbaren Grün und Freizeitflächen macht den Standort besonders interessant.

Auch hinsichtlich der Mobilität bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege innerhalb Göttingens, wobei sich viele Ziele bequem mit dem Fahrrad, dem öffentlichen Nahverkehr oder zu Fuß erreichen lassen.

Insgesamt verbindet die Göttinger Südstadt die Vorzüge einer stadtnahen Wohnlage mit einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen. Diese Kombination macht den Stadtteil für unterschiedliche Mietergruppen interessant und schafft damit sehr gute Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.

Objektnummer: 26255021 - 37073 Göttingen

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: 26255021 - 37073 Göttingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com