

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Kapitalanlage mit viel Platz
im Ortskern von Katlenburg-Lindau!**



**Einfamilienhaus und Dreifamilienhaus
mit ca.488m² Wohnfläche!**

Objektbeschreibung

Diese attraktive Kapitalanlage mit ca.488 m² Wohnfläche, befindet sich auf 1.728m² großen Grundstück direkt im Ortskern von Katlenburg-Lindau.

Das Objekt besteht aus zwei einzelnen Häusern mit separaten Eingängen.

Das ältere der beiden Häuser wurde um 1920 errichtet und verfügt über eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca.242m², aufgeteilt auf zwei Etagen.

Das Erdgeschoß betreten Sie über einen geräumigen Dielenbereich oder über den ehemaligen Verkaufsraum einer Bäckerei, die zu früheren Zeiten in dem Objekt betrieben wurden.

Dieser Räumlichkeiten können ebenfalls wohnlich ausgebaut werden und mit als Wohnraum genutzt werden.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoß über ein großes Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Zimmer mit Verbindung zu den ehemaligen Verkaufsräumen und einen zweiten Flur, mit Ausgang zum Hinterhof.

In der oberen Etage befindet sich eine weitere Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und vier Zimmer, die Sie je nach Belieben einrichten können.

Von einem dieser Räume haben Sie Zugang zu einem nach Süd/Westen ausgerichteten Balkon.

Im Hinterhof der Immobilie, befindet sich das ehemalige Backhaus und weitere Abstell/Lagerräume, von hieraus, erreichen Sie auch den Garten, dieser befindet sich in Hanglage.

Das Objekt ist teilunterkellert, mit ausreichend Platz für Heizungsraum und einen Vorratskeller.

Beheizt wird der ältere Teil der Immobilie, mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 1989, im neueren Teil stammt die Heizung aus dem Jahr 1994.

Bei dem zweiten Haus, handelt es sich um ein 1965 erbautes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten.

Jede Wohnung verfügt über 4 Zimmer, Küche, Badezimmer und Balkon, die Wohnfläche der einzelnen Wohneinheiten liegt zwischen 87-89m².

Das Gebäude ist voll unterkellert und im Hofbereich befinden sich drei Garagen.

Die Elektrik stammt aus dem Baujahr des Hauses, die Fenster sind bereits erneuert worden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind zwei der drei Wohnungen, in diesem Teil der Immobilie vermietet, es könnte aber bei Vermietung aller drei Einheiten eine jährliche Mieteinnahme von ca. 14.600,-Euro erzielt werden.

Das ältere der beiden Häuser, könnte in zwei Wohnungen umgebaut oder als komplettes Haus bewohnt oder vermietet werden.

Die Gemeinde Katlenburg-Lindau mit ca. 7.100 Einwohnern, befindet sich im Süd-Osten des Kreises Northeim und ist durch seine gute Infrastruktur bei jungen Familien sehr beliebt.

In Katlenburg direkt, finden Sie Möglichkeiten zum Einkaufen, Ärzte, Krippe, Kindergarten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen gibt es im nahegelegenen Northeim.

Der Harz ist zum Greifen nah und auch Northeim, Osterode, Duderstadt und Göttingen sind ebenfalls per PKW, Bus und Bahn gut zu erreichen.

Lage: Ortskern/Katlenburg-Lindau

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch und stehe Ihnen auch bei Fragen zu Renovierung, Sanierung und Finanzierung zur Verfügung!

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Wilhelm Weber Str.33

37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311

Mobil : 0172 – 56 200 24

Kaufpreis:

149.000,-EURO

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus+Mehrfamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus / Geschäftshaus

Objektmerkmale	
Zustand:	renovierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1920/1965
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 488 m ²
Nutz-/Nebenfläche:	-
Grundstücksfläche:	Ca. 1.728 m ²
Zimmer:	21
Garten:	Garten, Garagen

Besonderheiten:	Balkon, Nebengebäude
-----------------	----------------------

Ausstattungsmerkmale:	
-----------------------	--

Möbliering:	-
-------------	---

Bauart:	massiv
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Holzfenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuering:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 372,1 kWh Energieeffizienzklasse: H Energiebedarf für Warmwasser ist nicht enthalten Baujahr: 1920/1965 Baujahr Heizung: 1989/1994
Fußbodenbelag:	-

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	2
Anzahl Garagen:	3
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	149.000,- Euro
Käufercourtage:	5,95% inkl. ges. MwSt.





























Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Die Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlungen zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die Maklerprovision gemäß unserem Angebots zu zahlen.

Wurde das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung innerhalb einer Woche nach Erhalt des Exposé, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ausgewiesenen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Die Angaben im Exposé erfolgen aufgrund der Angaben des Verkäufers und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Ihre Daten werden bei uns nicht separat gespeichert und befinden sich nur im E Mail Postfach oder der Akte in Papierform. Falls Sie nach Beendigung des Geschäftsvorgangs eine Löschung möchten, kontaktieren Sie uns bitte.