

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Attraktive Immobilie mit  
vielseitiger Nutzungsmöglichkeit  
in Northeim- Langenholtensen!**



**Praxis-Immobilie mit Wohnung oder Ihr  
neues Wohnhaus mit zwei möglichen  
Wohneinheiten!**

## Objektbeschreibung

Diese äußerst interessante Immobilie wurde 2002 von der Firma Meyerbau in hochwertiger und massiver Bauweise errichtet.

Sie befindet sich auf einem ca. 601 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet von Northeim-Langenholtensen.

Die Immobilie bietet Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, im aktuellen Zustand befindet sich im Erdgeschoß, auf ca. 101 m<sup>2</sup>, eine Praxis mit sechs unterschiedlichen Behandlungsräumen, ein Besucher-WC und ein freundlicher Empfangs und Wartebereich.

Im Dachgeschoß gibt es einen zur Praxis gehörenden, ca. 19m<sup>2</sup> großen Sozialbereich für Mitarbeiter mit angrenzenden WC/ Waschmaschinenraum und einen Heizungsraum.

Des Weiteren bietet Ihnen diese Etage eine separate Wohnung mit ca.65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, diese teilen sich auf in einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, ein Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum und eine Eingangsdiele.

Zusätzlich hält der Spitzboden, welchen Sie über eine Treppe in der Eingangsdiele erreichen, eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca.20 m<sup>2</sup> bereit (bis 2 m Höhe gemessen, ca.43 m<sup>2</sup> Fußbodenfläche zur individuellen Nutzung).

Zu der Immobilie gehören zwei Garagen und drei PKW Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2024. Es existieren zwei Energiebedarfsausweise für die Immobilie, einmal für den gewerblichen genutzten Bereich mit einem Energieverbrauch von 49,7 kWh und für den wohnlichen Bereich mit 114,7 kWh.

Die Immobilie verfügt über eine PV Anlage mit circa 7 kWp (Baujahr 2002).

Nach einigen gezielten Umbaumaßnahmen, könnte aus dem Praxisbereich auch Wohnraum entstehen und die Immobilie als normales Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten genutzt werden.

Bei Planung und Umgestaltung können wir Ihnen gerne behilflich sein.

Verwaltungstechnisch gehört Langenholtensen zur Stadt Northeim, diese befindet sich in circa. 4 km Entfernung.

In Northeim finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Direkt in Langenholtensen befindet sich eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und seit kurzem ein Netto Markt.

Die Bundesstraße 248, führt westlich an Langenholtensen vorbei und verbindet die Bundesautobahn A7 über die nördlich gelegene Anschlussstelle bei Echte mit der südlich gelegenen Northeimer Kernstadt.

Wenn Ihnen diese besondere Immobilie in Northeim OT Langenholtensen gefällt, dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!**

### **Ihr Ansprechpartner:**

Herr Thomas Hoffmann

Wilhelm Weber Str.33

37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311

Mobil : 0172 – 56 200 24

**Kaufpreis: 379.000,- Euro Courtage 4,74 % inkl. ges. MwSt.**

**Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

Objektyp	
Haupttyp:	Gewerbe / Wohnhaus
Untertyp:	Praxis / wohnen

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	Praxis / Wohnung
Baujahr:	2002
Grundstück:	601 m <sup>2</sup>

Nutz / Wohnfläche:	Nutzfläche: ca.121,42 m <sup>2</sup> , Wohnfläche: ca. 65 m <sup>2</sup> + wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden ca.20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	-Gewerbliche Nutzung ca.9 Räume -Wohnliche Nutzung 5-6 ( nach Umbau möglich)

Ausstattungsmerkmale:	PV Anlage, 2 Garagen, 3 Stellplätze, ausgebauter Spitzboden ca.17 m <sup>2</sup> , Außenrollos
-----------------------	--

Garten:	Garten
---------	--------

Bauart:	Massivhaus (Ytong-Steine)
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	Kunststoff/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: gewerblich genutzter Bereich 49,7 kWh wohnlich genutzter Bereich 114,7 kWh Energieeffizienzklasse: D Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 2002 Baujahr Heizung: 2024
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat

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

Finanzielles	
Kaufpreis:	379.000,- Euro
Käufercourtage:	4,74 % inkl. ges. MwSt.



Praxisbereich EG:





Sozialbereich im DG:



Wohnung DG:







Wohnlich ausgebaute Nutzfläche Spitzboden:



Garten:



## Stellplätze:



### **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 Angebot 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.**