THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN

Attraktive Kapitalanlage in 37139 Erbsen/Adelebsen!

Gepflegtes Wohn und Geschäftshaus mit Garten, Terrasse und Stellplätzen!

Objektbeschreibung

Diese äußerst interessante Immobilie wurde 1974 in Fertigbauweise (Firma Zenker) auf einem ca.1.249 m² großem Grundstück in Adelebsen OT Erbsen errichtet und 2004 durch einen massiv gebauten Anbau ergänzt.
Das Objekt teilt sich auf in vier separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 346 m² zusätzlich bietet Ihnen der Kellerbereich/Souterrain eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 69 m².

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Wohneinheiten:
1. Wohnung im Erdgeschoß rechts, mit ca.88 m², geräumiges Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster und Dusche, Küche mit Zugang auf eine Terrasse/Garten.

2. Wohnung im Erdgeschoß links mit ca.108 m², geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche, Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer (Wanne u. Dusche), Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse/Garten.
Zwei Wohneinheiten im Dachgeschoß:
3. Wohnung DG rechts, mit 76 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Küche, Flur, Badezimmer und Abstellraum.
4.Wohnung DG links, mit 74 m², Wohnzimmer, Flur, zwei Schlafzimmer, Badezimmer und Abstellraum.
Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain:
ca.69 m², mit separaten Eingang, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und zwei Schlafzimmer.

Im Souterrainbereich (Keller) befinden sich ebenfalls der Heizungskeller und ein Raum für die Öltanks.
Zu dem Objekt gehören 8 Stellplätze und eine Garage, welche gemeinschaftlich als Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rasenmäher usw. genutzt wird.
Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2002.
Der Gebäudekomplex ist in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert und saniert.
Alle Wohneinheiten sind aktuell vermietet und erzielen eine jährliche Mieteinnahme von 26.784,- Euro.
Die massiv gebauten Haushälfte wurde 2021 nach einem Schwellbrand (zum löschen wurde kein Wasser eingesetzt), für ca.150.000,-Euro kernsaniert (Bäder wurden teilsaniert).

Lage:
Die Immobilie befindet sich in ca. 13 km Entfernung zur Universitätsstadt Göttingen (Innenstadt, Bahnhof), diese erreichen Sie bequem mit dem PKW (ca.12 Minuten) oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn. Eine Bushaltestelle befindet sich in nächster Nähe und ein Bahnhof direkt in der Ortschaft.
Verwaltungstechnisch gehört Erbsen zum ca. 5 km entfernten Flecken Adelebsen, hier findet man eine umfassende Infrastruktur wie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Restaurants und vieles mehr.
In der Ortschaft Erbsen selber gibt's es in ca. 130m Entfernung einen kleine Hofladen für die Grundversorgung mit frischen Lebensmitteln.
In ca. 1,5 km Richtung Göttingen befindet sich die Ortschaft Lödingsen, auch hier gibt es die Möglichkeit beim Bäcker oder Fleischer frische Lebensmittel einzukaufen.
Die nächste Anschlußstelle der A7 befindet sich in Nörten-Hardenberg (ca.15 Fahrminuten ca.11 km).

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: 495.000.-Euro Courtage 4,76 % inkl. ges. MwSt.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Mehrfamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	1974
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 346 m² (+69m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain)
Grundstücksfläche:	ca. 1.249 m²
Zimmer:	12

Besonderheiten:	Terrasse, Garten, Stellplätze

Ausstattungsmerkmale:	4 Wohneinheiten, ca.69 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain, teilweise Außenrollos

Merkmale:	voll vermietet, zum Teil unterkellert

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Energieausweis:	Energieverbrauch: 74,6 kWh Energieeffizienzklasse: B Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1974 (Anbau 2004) Baujahr Heizung: 2004
Fußbodenbelag:	

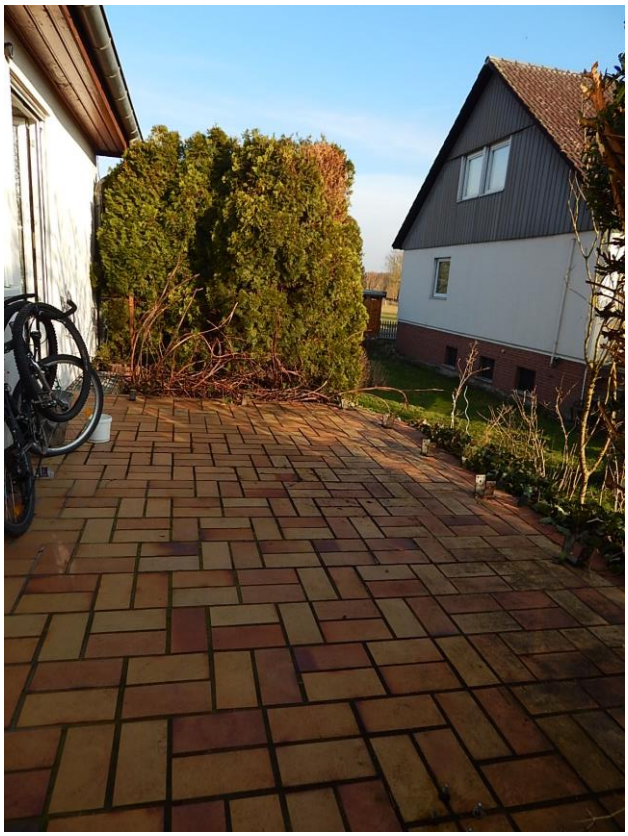
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	8
Anzahl Garagen:	1
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	495.000,- Euro
Käufercourtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.

Wohnung DG rechts:

DG links:

Terrasse EG links:



Souetrrain mit separatem Eingang:

Terrasse EG rechts:

Parkplätze:

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.