

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

Kapitalanlage in 37581 Bad Gandersheim!



**Wohn und Geschäftshaus mit
drei Mieteinheiten in zentraler Lage
von Bad Gandersheim!**

Objektbeschreibung:

Diese denkmalgeschützte Immobilie wurde ca.1910 in Fachwerkbauweise auf einem ca. 158 m² großem Grundstück in der Innenstadt von Bad Gandersheim erbaut.

Sie teilt sich auf in eine Gewerbefläche und zwei Wohneinheiten und ist teilweise unterkellert.

Die Ladenfläche im Erdgeschoß hat eine Nutzfläche von ca. 75 m², verfügt über eine große Fensterfront, Haupt und Nebeneingang und ein Gäste WC im Hausflur.

Sie ist aktuell vermietet und erzielt eine jährliche Mieteinnahme von 5.040,- Euro.

Die Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß sind jeweils 3-Zimmer Wohnungen mit je ca. 73 m² Wohnfläche, sie verfügen über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Badezimmer.

Auch diese beiden Wohneinheiten sind aktuell vermietet und erzielen einen jährlichen Ertrag von 7.176,- Euro.

Zu der Immobilie gehören ein praktischer zweistöckiger Abstellschuppen (ca.100 m²) und ein Innenhof mit Sitzgelegenheit, dieser wird gemeinschaftlich genutzt.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2002.

Die Fenster sind aus Holz und wurden 2011 ausgetauscht.

2012 wurde das Dach vom Wohnhaus gedämmt.

Komplett erzielt die Immobilie einen jährlichen Mietertrag von 12.216,- Euro,

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von der historischen Stadt Bad Gandersheim.

Die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens ausgerichtet, es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken. Sowie Schulen und Kindergärten. Verkehrstechnisch ist Bad Gandersheim gut angebunden, die Bundesstraße B64, ist schnell erreichbar.

Ebenfalls der Bahnhof welcher an der Bahnstrecke Börßum - Kreiensen liegt, und regelmäßige Verbindungen nach Göttingen und Braunschweig anbietet.

Der Harz und das Leinebergland liegen direkt vor der Tür und laden zu Wanderungen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein.

Das kulturelle Leben in Bad Gandersheim ist vielfältig. Besonders bekannt sind die Gandersheimer Domfestspiele, die jährlich im Sommer stattfinden und Theaterbegeisterte aus ganz Deutschland anziehen.

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: 138.000,- Euro Courtage 5,95 % inkl. ges. MwSt.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Mehrfamilienhaus/Reihenhaus
Untertyp:	Wohnhaus u. Geschäftshaus

Objektmerkmale	
Zustand:	renovierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	Ca. 1910
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Gewerbefläche:	Ca. 75 m ²
Wohnfläche:	ca. 148 m ²
Nutzfläche:	ca. 75 m ²
Grundstücksfläche	ca. 158 m ²
Zimmer:	

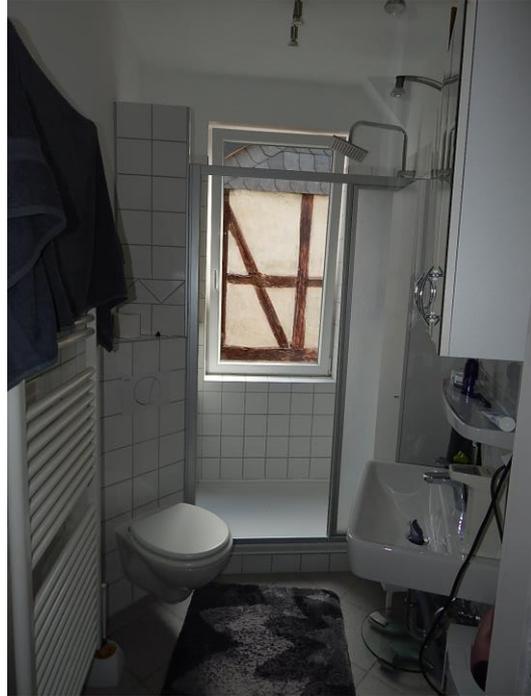
Ausstattungsmerkmale:	Terrasse im Innenhof, Nebengebäude, Teilunterkellerrung
------------------------------	---------------------------------------------------------

Bauart:	Fachwerkbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	Holzfenster
Heizung:	Gaszentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Nicht Notwendig da Denkmalschutz Baujahr: 1910 Baujahrheizung: 2002

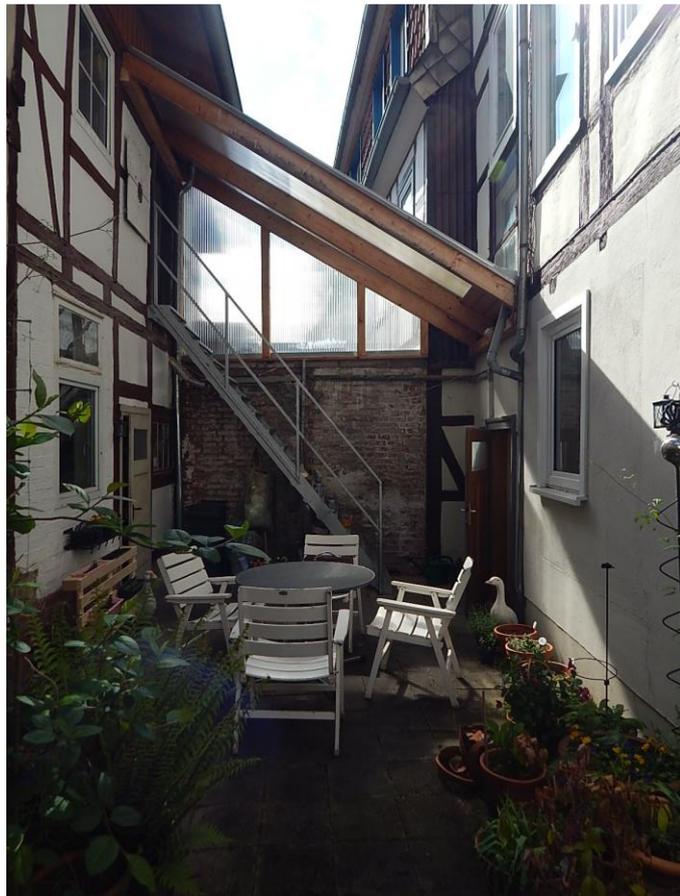
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	0
Anzahl Garagen:	0
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	138.000,- 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 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.