Göttingen

Vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt mit langfristigem Renditepotenzial

CODE DU BIEN: 25255007

PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • PIÈCES: 30

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25255007
Pièces	30
Année de construction	1988
Place de stationnement	30 x surface libre

Prix d'achat	1.095.000 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 803 m²
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.06.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	223.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

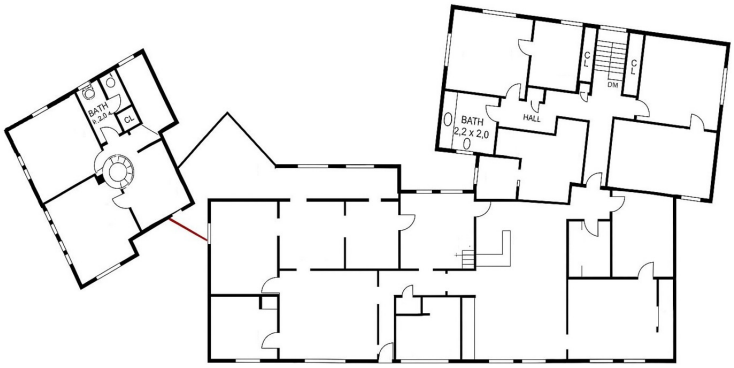
La propriété

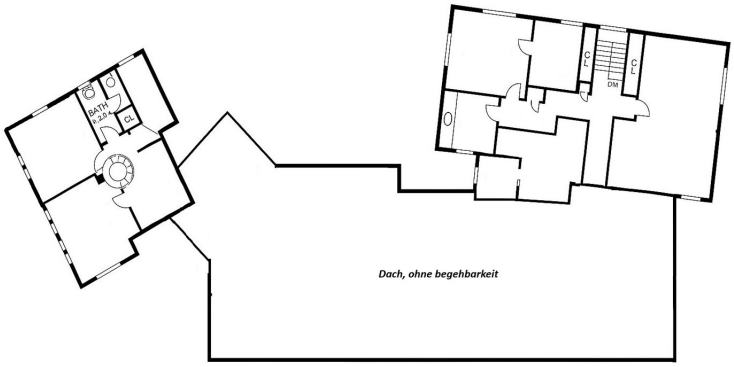
CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Une première impression

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 2.800 m² großen Grundstück. Die Außenanlagen sind gepflegt und ansprechend gestaltet und bieten durch ihre Begrünung und Struktur eine angenehme Aufenthaltsqualität für Mieter und deren Mitarbeitende. Direkt vor dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was eine sehr gute Erreichbarkeit und Nutzbarkeit sicherstellt.

Das Gebäude umfasst zwei Geschosse und verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 803 m². Im Jahr 2020 wurde der rechte Gebäudeteil umfassend saniert und modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde ein professionelles Geologie-Labor eingerichtet, das sich in einem technisch hochwertigen Zustand befindet und aktuell genutzt wird.

Aktuell wird eine Dachsanierung im rechten Flügel des Gebäudes durchgeführt. Im Rahmen der laufenden Instandhaltungen wurden bereits mehrere Fenster sowie Teile der Rohrleitungen erneuert. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Gaszentralheizung, deren Austausch mittelfristig empfehlenswert ist.

Die Immobilie erzielt derzeit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 79.800 Euro jährlich (Warmmiete), was einer jährlichen Kaltmiete von rund 46.000 Euro entspricht. Die Nebenkosten belaufen sich auf etwa 33.784 Euro pro Jahr. Es ist wichtig zu erwähnen, dass derzeit nicht alle Büroeinheiten vermietet sind. Hier besteht ein deutliches Potenzial, die Mieteinnahmen künftig weiter zu steigern und die Wirtschaftlichkeit des Objekts zu optimieren.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und langfristig interessante Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial. Sie eignet sich ideal für Unternehmen oder Investoren, die eine gut erreichbare, gepflegte und funktional ausgestattete Gewerbeeinheit mit Ausbaureserven suchen.

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Détails des commodités

- 2020 ist der rechte Teil aufwändig saniert und modernisiert worden.
- Es ist ein professionelles Geologie-Labor eingebaut worden.
- Die Sanierung des Daches im rechten Flügel wurde durchgeführt.
- Einige Fenster wurden getauscht.

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Westen von Göttingen, im Stadtteil Grone. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Infrastruktur vor Ort ist gut entwickelt und auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B27 sowie zur Autobahn A7 (Anschlussstellen Göttingen-Nord und -West) ist eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Göttinger Hauptbahnhof ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Mehrere Buslinien binden den Standort zuverlässig an den öffentlichen Nahverkehr an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen – auch für Mitarbeiter und Kunden.

Die Zufahrtsstraße ist breit ausgebaut und für Anlieferungen sowie den Schwerlastverkehr gut geeignet. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 223.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25255007 - 37079 Göttingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Merz

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com