Moringen

# Vollvermietung ! Rentable Kapitalanlage im Zentrum von Moringen

***CODICE OGGETTO: 25448011***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 365.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 428,71 $m^2$ • **VANI:** 15 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 463 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25448011 |
| Superficie netta | ca. 428,71 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 15 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 7 |
| Anno di costruzione | 1900 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 365.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Superficie lorda | ca. 50 m² |
| Caratteristiche | Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.05.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 160.70 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900 |

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 428,71?m² auf einem ca. 463?m² großen Grundstück. Die im Jahr 1900 erbaute Immobilie wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich heute in einem guten Zustand. Das Haus verfügt über 6 Wohneinheiten, aufgeteilt in 2-7 Zimmer Wohnungen und erstreckt sich über drei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 50?m² und 108?m² und bieten somit eine attraktive Mischung aus kompakten und großzügig geschnittenen Einheiten.

Das Mehrfamilienhaus wurde fortlaufend in Stand gehalten. Seit 2021 wurden die einzelnen Wohnungen laufend renoviert, z.B. wurden die Bäder, die Türen sowie die alten Heizkörper teilweise ausgetauscht. Die Flure wurden 2023 aufwendig überarbeitet, was sich in einer freundlichen und gepflegten Innenwirkung widerspiegelt. Die Wohneinheiten werden separat abgerechnet und verfügen über einzelne Gasthermen, die in den Jahren 2007-2008 installiert wurden. Das Haus ist teilunterkellert und bietet weitere Lagerfläche auf dem großzügigen Innenhof mit Schuppen.

Die Fassade wurde 2010 teilweise gedämmt und trägt seither nicht nur zu einem besseren Erscheinungsbild, sondern auch zu einer verbesserten Energieeffizienz bei. Dach und Dachrinnen wurden 2021 gereinigt und überprüft. Zwei neue Haustüren wurden im Jahr 2023 und 2025 eingebaut, – ein klares Zeichen für den fortlaufenden Werterhalt der Immobilie. Das Badezimmer im Erdgeschoss des Vorderhauses wurde vor der Neuvermietung vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht einem soliden Standard, mit durchdachter Raumaufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der Einheiten.

Fünf der sechs Wohnungen sind dauerhaft und lückenlos an einen Hauptmieter vermietet, somit ist hier eine zuverlässige Mieteinnahme gesichert. Das Mehrfamilienhaus generiert eine monatliche Kaltmiete von 2.747,50 €, daraus ergibt sich eine rentable Jahreskaltmiete von 32.970,00 €.

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage mit guter Anbindung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit hohen Ansprüchen an Wohnkomfort und Mobilität.

Diese Immobilie vereint den Charme eines Altbaus mit modernisierten Elementen und

bietet eine wertbeständige Grundlage für Ihre Investition in die Zukunft.

Auf Rücksichtnahme der Mieter wurden nicht die gesamten Wohnräume dargestellt.

Lassen Sie sich gern in einem persönlichen Gespräch von diesem interessanten Anlageobjekt überzeugen.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Bei Bedarf unterstützt Sie die Finanzierungsabteilung unseres Hauses "Von Poll Finance".

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# Tutto sulla posizione

Diese Immobilie liegt in Moringen, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim in Südniedersachsen, rund 25 Kilometer nordwestlich von Göttingen gelegen. Die Stadt liegt malerisch zwischen Solling und Harz – zwei bedeutenden Mittelgebirgsregionen, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Verkehrstechnisch ist Moringen gut angebunden: Die Autobahn A7 ist über die Anschlussstellen Nörten-Hardenberg (ca. 13 km entfernt) und Northeim-Nord (ca. 10 km entfernt) schnell erreichbar. Dadurch besteht eine direkte Verbindung in Richtung Kassel und Hannover sowie eine zügige Anbindung an das Fernstraßennetz. Der nächste Bahnhof befindet sich im nahegelegenen Northeim mit regelmäßigen Verbindungen nach Göttingen, Hannover und darüber hinaus.

In Moringen selbst finden sich alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf: mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule sind direkt vor Ort und machen die Stadt besonders familienfreundlich.

Mit ihrer naturnahen Lage, einer guten Infrastruktur und der Nähe zu Göttingen und zur A7 ist Moringen ein attraktiver Wohnort für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 160.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**CODICE OGGETTO: 25448011 - 37186 Moringen**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com