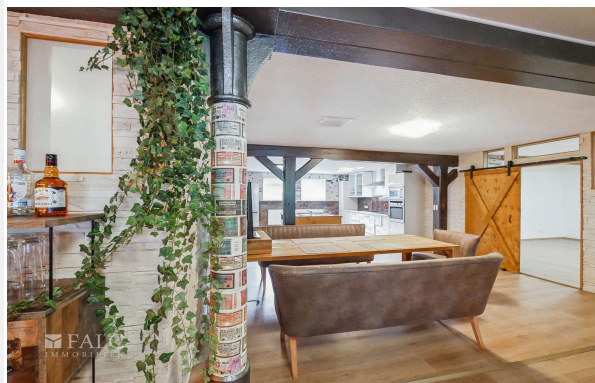




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-69450

**Top-Kapitalanlage, 7,39 % Rendite - MFH mit 10 WE +
LOFT-Wohnung, 2 Garagen**

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	950.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.129,61 €
Jahresnettomiete	55.920,00 €
Faktor	17,0
Provision	5,95 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	841,0 m²
Grundstücksfläche	404,0 m²
Anzahl Stellplätze	2,0
Zustand	Vollsanziert
Bodenart	Laminat, Fliesen
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einer gut angebundenen Gegend von Alfeld (Leine), die sich ideal für Investitionen eignet. Die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone sowie zu verschiedenen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen macht sie besonders attraktiv.

Ein bedeutender Vorteil der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 350 Metern erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus ermöglicht. Für weiter entfernte Ziele ist die Bahnstation in ca. 670 Metern Entfernung eine praktische Option. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Ein Kaufland-Supermarkt befindet sich in ca. 135 Metern Entfernung, was den Einkauf von Lebensmitteln und anderen Alltagsgegenständen unkompliziert macht. Zusätzlich bietet ein nahegelegenes Reformhaus weitere Einkaufsmöglichkeiten für gesundheitsbewusste Kunden.

Gesundheitliche Versorgung ist in der Umgebung ebenfalls gewährleistet. Ein Neurologe ist in etwa 1 Kilometer Entfernung ansässig, und mehrere Allgemein- und Fachärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dies bietet den Bewohnern eine hohe Sicherheit und Komfort in medizinischen Belangen.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die Nähe zum Fagus-Werk, einer UNESCO-Welterbestätte, die in ca. 800 Metern Entfernung liegt. Diese Sehenswürdigkeit zieht nicht nur Touristen an, sondern bietet auch kulturelle Bereicherung für die Anwohner.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen Hannover, der in etwa 70 Kilometern erreichbar ist, was eine bequeme Anbindung für nationale und internationale Reisen bietet.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Annehmlichkeiten, Verkehrsanbindungen und kulturellen Angeboten, die sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

Objektbeschreibung

Iris Rohde von FALC Immobilien Hildesheim freut sich, Ihnen diese außergewöhnliche Kapitalanlage anbieten zu dürfen!

Zum Verkauf steht ein saniertes und gepflegtes Mehrfamilienhaus in Alfeld (Leine). Dieses in Fachwerkbauweise erbaute Anlageobjekt besticht mit seiner tollen Rendite und den schönen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

modernisierten Wohnungen auf einem Eigentumsgrundstück mit 404 m² Grundstücksgröße. Es ist vollständig unterkellert und verfügt über insgesamt 11 Wohneinheiten. Die Immobilie wurde in den letzten 9 Jahren komplett kernsaniert und befindet sich in einem TOP Zustand.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 840 m² teilt sich wie folgt auf:

EG Loft-Wohnung (separater Eingang): 3 Zimmer, ca. 170 m²

10 Wohneinheiten von 1 Zimmer bis 2,5 Zimmer in den Größen zwischen 20 m² und 103 m² Wohnfläche

Alle Wohnungen verfügen über ein modernes Bad mit Dusche. Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerverschlag. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das vorhandene Dachgeschoss (3. OG) noch auszubauen.

2 Garagen befinden sich im Gebäude und sind vermietet.

Monatliche Nettokaltmieteinnahme IST: 4.660,- EUR

Jahresnettokaltmieteinnahme IST: 55.920,- EUR

monatliche Nettokaltmieten SOLL: 5.850,- EUR

Jahresnettokaltmieten SOLL: 70.200,- EUR

Die Loft-Wohnung (bisher vom Eigentümer selbst genutzt) kann vermietet oder selbst genutzt werden. Alle anderen Einheiten sind vermietet. Es bestehen keine Zahlungsrückstände.

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird von Firma Ista erstellt; Wasserkosten werden nach Verbrauch abgerechnet. Die Treppenhausreinigung sowie der Winterdienst erfolgt durch eine der Mietparteien.

Die Kautionen sind als Barkaution hinterlegt (jeweils 3 Kaltmieten).

Alle Wohnungen wurden bei Einzug renoviert übergeben und die eingebrachten Küchen im Loft, EG links und EG rechts sind Eigentum des Vermieters. Die übrigen Küchen sind Eigentum der Mieter.

Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht entgehen und fordern Sie sich gleich unser Exposé an.

IN DIESEM FINDEN SIE FOTOS ZU DEN WOHNUNGEN SOWIE WEITERE FOTOS ZUR IMMOBILIE.

Vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins möchten wir uns gerne vorab mit Ihnen bei uns im Büro in Hildesheim treffen, um Sie ausführlich über die Immobilie zu informieren. Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns! Eine Besichtigung ist ausschließlich nach Vorlage einer

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Finanzierungsbestätigung oder ähnliches durch Ihre Bank oder Ihren Finanzierungsberater möglich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Immobilie auf einen Blick:

- Mehrfamilienhaus (11 Wohneinheiten)
- Eigentumsgrundstück: 404 m²
- Bauweise: Fachwerk, ausgebautes Dachgeschoss, vollunterkellert
- helle Räumlichkeiten, gute, individuelle Raumaufteilung
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Gas-Zentralheizung aus 2017
- Warmwasser über Heizung
- im 1. OG mitte links - Durchlauferhitzer in der Küche
- Spitzboden: nicht gedämmt, oberste Geschossdecke: gedämmt
- Elektrik: 3-adrig, 1 Stromzähler je Wohnung
- Glasfaseranschluss ist nicht vorhanden
- Wasserzähler vorhanden
- Fernsehempfang über Sat-Anlage

MODERNISIERUNGEN:

- 2016 - Wohnung 2.OG rechts komplett modernisiert
- 2016 - Dämmung Hausrückseite
- 2017 - Wohnung EG rechts modernisiert
- 2017 - Briefkastenanlage
- 2018 - Wohnung 1. OG Mitte links modernisiert
- 2019 - Heizungsanlage erneuert
- 2019 - Fenster im denkmalgeschützten Bereich erneuert
- 2019 - beide Hauseingangstüren
- 2019 - Wohnung 1. OG Mitte rechts neu erschaffen
- 2020 - Loft-Wohnung: alle Wasser-/Abwasserleitungen sowie Stromleitungen
- 2020 - Loft-Wohnung: Heizkörper
- 2020 - Garagen: Innenputz erneuert + neue, elektrische Garagentore
- 2020 - Dachterrassen für 3 Wohneinheiten
- 2021 - Loft-Wohnung: Bad und Gäste-WC
- 2021 - Wohnung 1. OG links modernisiert
- 2021 - Wohnung 2. OG Mitte modernisiert
- 2022 - Hausfassade links
- 2022 - Wohnung EG links modernisiert
- 2023 - Wohnung 1. OG rechts modernisiert
- 2024 - Wohnung EG Mitte modernisiert

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, veröffentlichen wir in Absprache mit dem Eigentümer keine Fotos der Wohnräume im Internet. Wir bitten um Verständnis! WEITERE FOTOS DER IMMOBILIE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Jede das Objekt betreffende Information oder Darstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen. Unsere Unterlagen basieren auf Angaben und Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir daher für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns erteilten Auskünfte keine Gewähr. Soweit Zeichnungen beigelegt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Eingezeichnete Möblierungen sind lediglich beispielhaft und nicht Gegenstand des Kaufobjektes.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Maklercourtage beträgt 5,95 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist vom Käufer zu zahlen.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigelegten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

**Ihre Ansprechpartnerin:
Iris Rohde, iris.rohde@falcimmo.de
0162 - 726 74 77**

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Oder möchten Sie einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

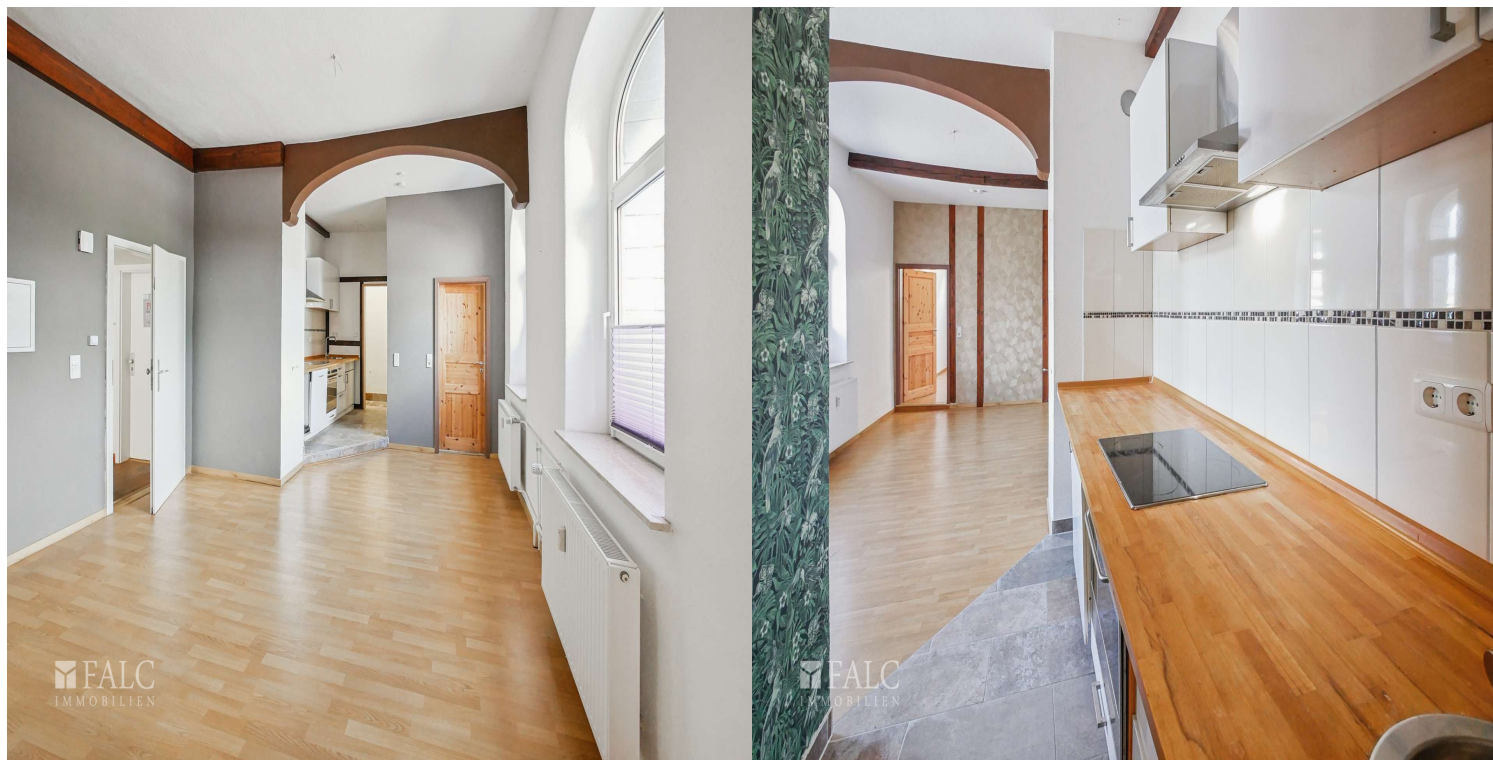
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

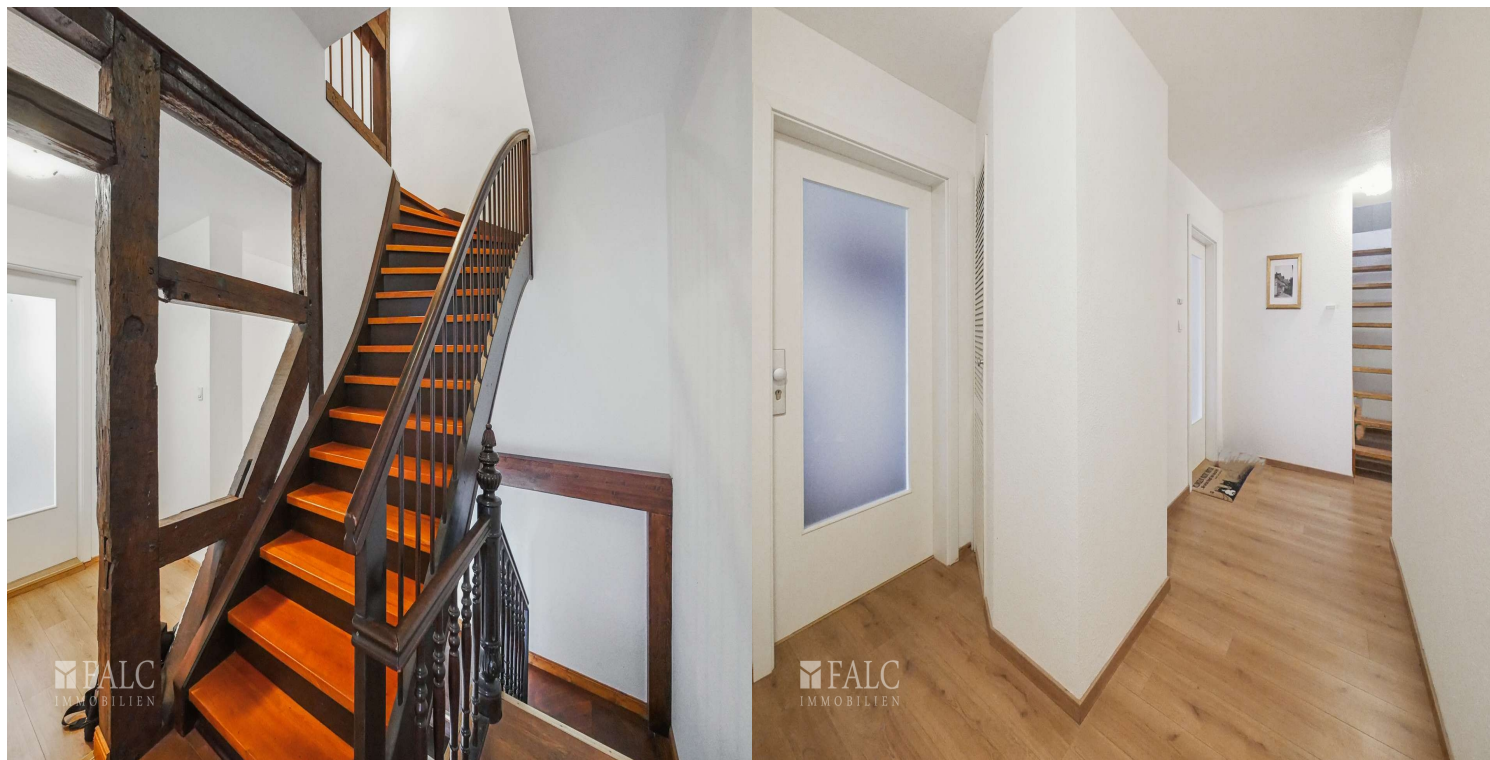
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

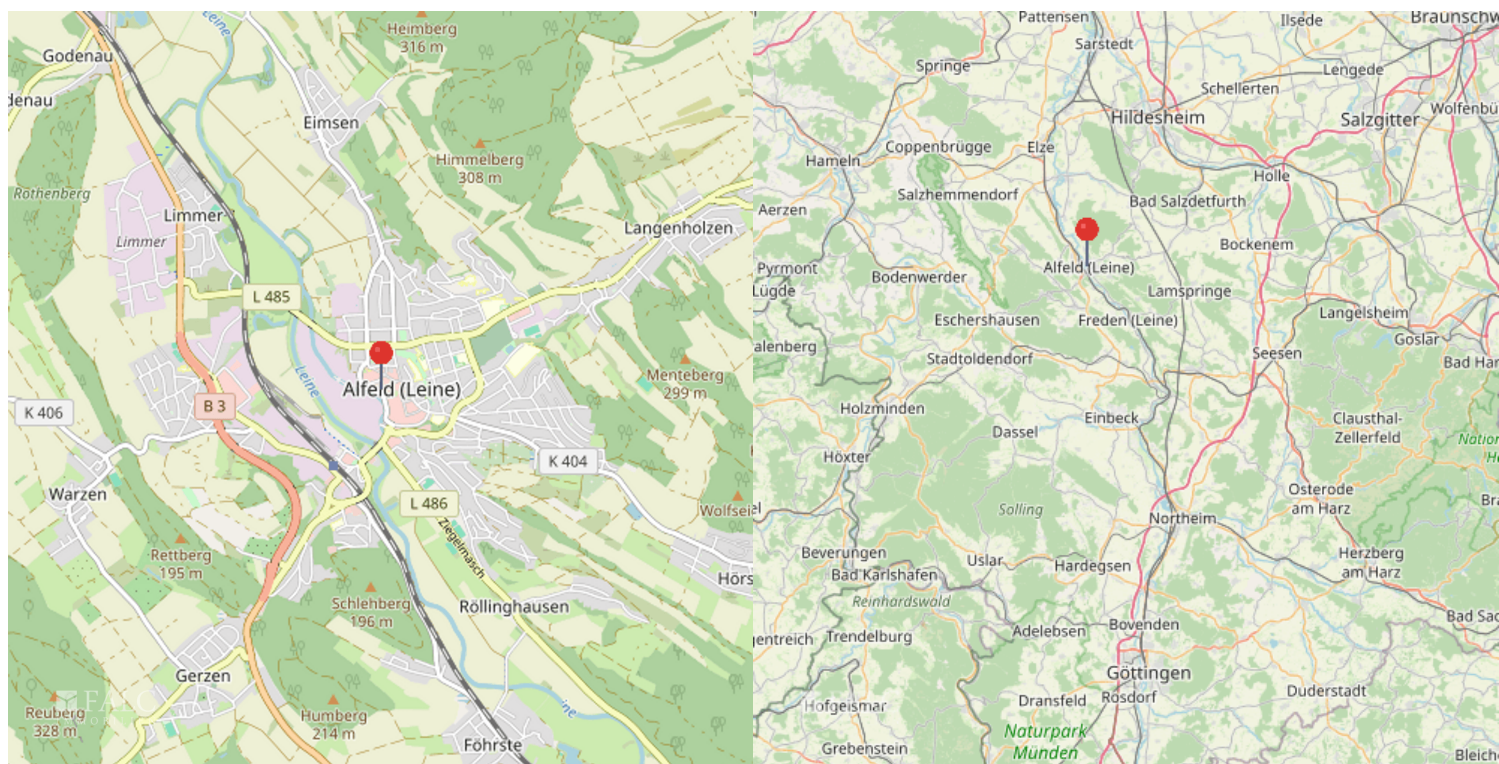
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

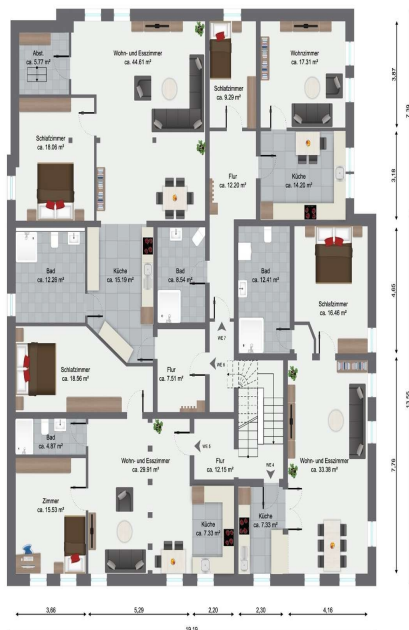
[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



Entsprechend



1. Obergeschoss

[Media-Store.net](http://www.Media-Store.net)

Seite 15/17



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)