



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-JuAu-73737

Ihr NEUES Mehrgeneration oder Mehrfamilienhaus mit TOP Rendite

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	399.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.227,69 €
Jahresnettomiete	28.560,00 €
Faktor	14,0
Provision	3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	325,0 m²
Grundstücksfläche	846,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1906
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

02.08.2031

145.6 kWh/(m²*a)

Gas

E

03.08.2021

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Alfeld (Leine), die durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können. Für frische Backwaren sorgt die nahegelegene Landbäckerei Grube, die ebenfalls schnell zu erreichen ist.

Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung sind ebenfalls gut vertreten. Die DAG Akademie ist in der Nähe und bietet eine gute Möglichkeit für schulische Bildung.

Für kulturelle Interessierte bietet die Fagus-Gropius-Ausstellung spannende Einblicke in die Geschichte und Architektur, während das Fagus-Werk als bedeutende Sehenswürdigkeit der Region gilt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen können. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Der nächste Flughafen ist etwa eine Stunde entfernt und bietet Anbindungen an nationale und internationale Ziele.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und kulturellen Highlights, die das Leben hier besonders angenehm gestalten.

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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Haus aus dem Jahr 1906, das auf 325 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre Familie / Familien bietet.

Ob Eigennutzung oder Investment!

*Top-Kapitalanlage, 7,79 % Rendite
Jahresnettokaltmiete: 31080,- €*

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen, der direkt zur Erdgeschosswohnung führt.

Im der Erdgeschosswohnung angekommen gehts über den Flur ins Wohnzimmer der mit einem Kamin für gemütliche Abende aufwartet. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.

*Gleichzeitig gehts von dort aus auf die Terrasse die nach Süden ausgerichtet ist.
Ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie moderne Badezimmer rundet das Angebot ab.*

Über das stilvolle Treppenhaus erreichen Sie das erste Obergeschoss, das in zwei separate Wohnungen aufgeteilt ist. Jede Wohnung verfügt über zwei bis drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer, ideal für größere Familien oder als separate Wohneinheiten.

Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere Wohnung, die viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Highlight des Hauses ist der großzügige Garten, der viel Platz für Spiel und Entspannung bietet.

Zwei Garagen sowie ein großer geschlossener Carport sorgen dafür das min. 4 Fahrzeuge gut untergebracht sind.

Das Haus verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und ist ein perfektes Zuhause für Familien, die viel Platz und Flexibilität suchen.

Ausstattung

- Wohnfläche: 325m²
- Baujahr: 1906
- Zimmeranzahl: 14
- Terrasse vorhanden
- Keller vorhanden

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

- Garten vorhanden
- Garagen vorhanden
- Fenster: Mehrfachverglasung 3 Fach
- Heizung: Zentralheizung Öl und Gas
- Badezimmer: Mehrere, teils mit Dusche, teils mit Badewanne
- Küchen: Mehrere, teils mit moderner Ausstattung
- Treppenhaus: Klassischer Stil
- Lage: Ruhige Wohngegend

MODERNISIERUNGEN:

4 Zimmer Wohnung EG

- 1999 & 2021 - Beide Bäder komplett saniert
- 2021 & 2025 - Alle Räume durch eine Malerfachfirma NEUE Tapete / Farbe
- 2016 - Alle Fenster erneuert Dreifachverglast Kunststoff
- 2016 - Terrassentür erneuert Dreifachverglast Kunststoff
- 2014 - Röhrenheizkörper erneuert
- 2014 - Fußböden / Fliesen erneuert

3 Zimmer Wohnung 1. OG Rechts

- 2025 - Das Bad komplett saniert
- 2025 - Alle Räume durch eine Malerfachfirma NEUE Tapete / Farbe
- 2016 - Alle Fenster erneuert Dreifachverglast Kunststoff
- 2014 - Röhrenheizkörper erneuert
- 2014 - Fußböden / Fliesen

2 Zimmer Wohnung 1. OG Links

- 1990 - Das Bad komplett saniert
- 2014 - Alle Räume durch eine Malerfachfirma NEUE Tapete / Farbe
- 2016 - Alle Fenster erneuert Dreifachverglast Kunststoff
- 2020 - Fliesen / PVC erneuert

4 Zimmer Wohnung DG

- 2001 - Bad und Gäste-WC komplett saniert
- 2021 - Alle Räume durch eine Malerfachfirma NEUE Tapete / Farbe

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

2016 - Alle Fenster erneuert Dreifachverglast Kunststoff

2021 - Röhrenheizkörper erneuert

2022 - Fußböden / Fliesen / PVC erneuert

2014 - Gas Etagenheizung für die Wohnungen im DG und 1. OG erneuert

2014 - Öl Heizung für die Wohnungen 1. EG und EG BJ. Incl. 2 x 1000 Liter Tank

2014 - 2 Garagen incl. elektrischem Garagentorantrieb

1991 - Großes Carport für 2 Fahrzeuge erstellt. Ringsherum geschlossen mit einem elektrischen Tor versehen.

1990 - Hausfassade

2020 - Abwasserrohre oder Kellerisolierung nach bedarf

2014 - Briefkastenanlage

2025 - Gesamte Elektrische Unterverteilung / Sicherungskästen erneuert

2025 - Warmwasserboiler / Durchlauferhitzer ausgetauscht.

2025 - Wärmepumpen und Ausgleichgefäße ausgetauscht.

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](#)



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 3,75 % 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 Ansprechpartner:
Jürgen Aue**

**juergen.aue@falcimmo.de
0176 – 51840104**

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

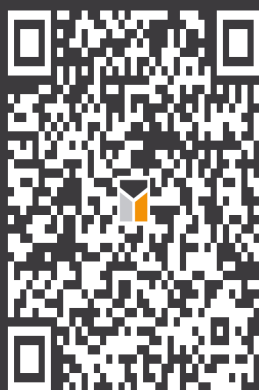
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN

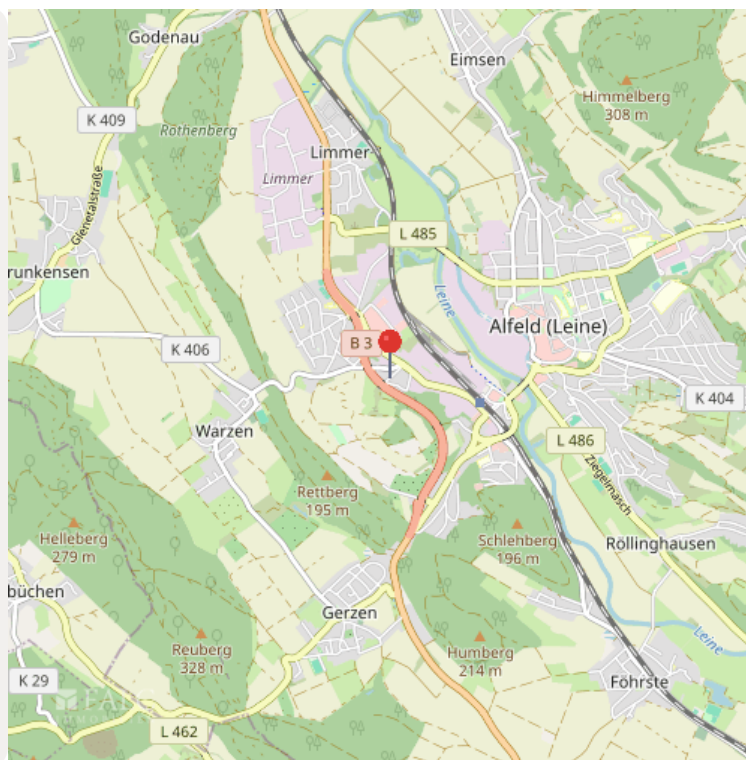


FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)