



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuAu-74937

**** Provisionsfrei ** Wohn und Geschäftshaus**

Eckdaten

Kaufpreis	345.000,00 €
Kaufpreis pro m²	405,88 €
Jahresnettomiete	28.100,00 €
Faktor	12,3
Provision	keine Käuferprovision inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	424,0 m²
Grundstücksfläche	664,0 m²
Anzahl Zimmer	19,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1905
Zustand	Teilsaniert
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage in Einbeck, einer charmanten Stadt mit historischem Flair. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Mieter als auch für Investoren attraktiv ist.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern. Der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie diverse Drogerien, was die Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern unkompliziert macht. Für kulinarische Abwechslung sorgen mehrere Restaurants in der Umgebung, darunter das beliebte griechische Restaurant "Mykonos".

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle "Einbeck, Neustädter Kirchplatz" sowie den Bahnhof "Einbeck ZOB" gewährleistet. Dies ermöglicht eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Für Autofahrer ist die nächste Autobahn in ca. 30 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler interessant macht.

Einbeck bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, wie das "Eickesche Haus" und das "Alte Rathaus", die beide in der Nähe der Immobilie liegen. Diese Attraktionen tragen zur Attraktivität der Wohngegend bei und bieten Freizeitmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie in Einbeck ein interessantes Investitionspotenzial. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 10,8 EUR/m², was in Kombination mit der zentralen Lage und der guten Infrastruktur eine stabile Vermietbarkeit verspricht. Trotz einer derzeit hohen Leerstandsquote von 50 %, bietet die Lage durch die Nähe zu Annehmlichkeiten und die gute Verkehrsanbindung Potenzial für eine positive Entwicklung und Wertsteigerung.

Die demografischen Daten der Umgebung zeigen eine hohe Eigentümerquote und eine überwiegend ältere Bevölkerung, was auf eine stabile und ruhige Nachbarschaft hinweist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf beträgt 43 m², was auf großzügige Wohnverhältnisse schließen lässt.

Insgesamt bietet die Immobilie in Einbeck eine attraktive Möglichkeit für Investoren, die von der Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und kulturellem Umfeld profitieren möchten.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden Anlageobjekt aus dem Jahr 1905.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 424 m² und insgesamt 19 Zimmern überzeugt diese Immobilie und Sie gelangen zunächst in das Erdgeschoss, das durch zwei nebeneinander liegende Ladeneinheiten geprägt ist.

Diese bieten mit einer Fläche von 295 m² und 115 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen eine lebendige Atmosphäre. (Langfristig vermietet)

Von hier aus führt eine Treppe in das erste Obergeschoss, wo Sie eine großzügige 6-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 156 m² erwartet. Diese Etage besticht durch eine großzügige Wohndiele, die als Herzstück fungiert und die verschiedenen Räume miteinander verbindet. Ein geräumiges Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während die angrenzende Küche funktional gestaltet ist.

Die 1.Etage ist aktuell frei und befindet sich in der Sanierung. Zurzeit sind noch Änderungen / Anpassungen möglich wie auch z.B. anhand der Größe auch zwei kleinere Wohnungen daraus zu herzustellen.

Im zweiten Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort. Hier finden Sie eine 5-Zimmer-Wohnung mit 143 m², die durch ihre Helligkeit und den Charme der Altbauarchitektur besticht. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als weitere Wohnfläche oder als Büro- und Arbeitsräume. Das Dachgeschoss beherbergt eine 8-Zimmer-Wohnung mit 125 m², die durch ihre großzügige Raumaufteilung und den gut erhaltenen Zustand des Gebäudes überzeugt.

Beide Wohnungen im 2.OG und DG sind langfristig vermietet.

Die Kombination aus historischen Details und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage. Zusätzlich bietet das Gebäude mehrere Lagerräume und Garagen, die den praktischen Nutzen unterstreichen. Die durchdachte Raumaufteilung und die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer idealen Investition für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz und Potenzial legen.

AKTUELL

**Top - Kapitalanlage, 8,14 % Rendite (Wohnung im 1. OG zurzeit leer)
Jahresnettokaltmiete: 28.100,- €**

ZUKÜNFTIG

**Top - Rendite von 11,56 %
Jahresnettokaltmiete: 39.892,- € (Minimum)**

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

Ausstattung

- **Baujahr: 1905**
- **3 Wohnungen mit über 420 m2 Wohnfläche**
- **Zimmeranzahl: 19**
- **Zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss 410 m2**
- **Großzügige Verkaufsräume**
- **Mehrere Lagerräume**
- **Bürofläche vorhanden**
- **Mehrere Garagenstellplätze**
- **Gute Infrastruktur und zentrale Lage**
- **Geeignet als Kapitalanlage**
- **Potenzial für Wertsteigerung und stabile Vermietbarkeit**
- **Keller teilweise vorhanden**
- **Heizung: Zentralheizung Gas**
- **Treppenhaus: Klassischer Stil**
- **Lage: Altstadt**

Aufstellung Modernisierung:

EG-Laden / Gewerbefläche

- **2024 Neue Gas Brennwertheizung**
- **2020 Büro u. Aufenthaltsräume Neue Fenster**
- **2020 Büro u. Aufenthaltsräume Kernsaniert**

1. OG Wohnung

- **2022 Neue Gas – Brennwertheizung**
- **2022 Neue Heizkörper**
- **2022 Neue Bodenbeläge**
- **2022 Türen und Fenster instandgesetzt bzw. erneuert und lackiert**
- **2022 Wände und Decken neu tapeziert und frisch gestrichen**
- **2022 Sanitär- und Elektroinstallationen überprüft und, soweit erforderlich, modernisiert**

3. OG Wohnung

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

- **2021 Neue Gas – Brennwertheizung**
- **2021 Neues Bad mit Dusche, Wanne & WC incl. Fliesenarbeiten**
- **2018 Neue Bodenbeläge**

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 beigefügt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Eingezeichnete Möblierungen sind lediglich beispielhaft und nicht Gegenstand des Kaufobjektes.

Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten 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***

Email: [juergen.aue\(a\)falcimmo.de](mailto:juergen.aue(a)falcimmo.de)

+49176 - 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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

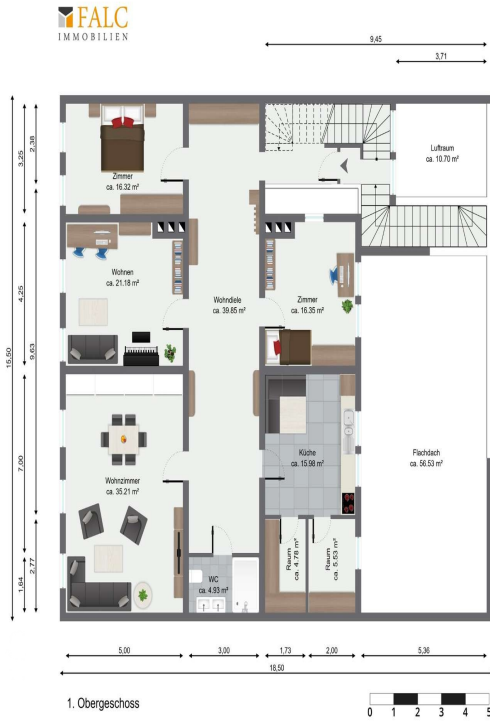


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

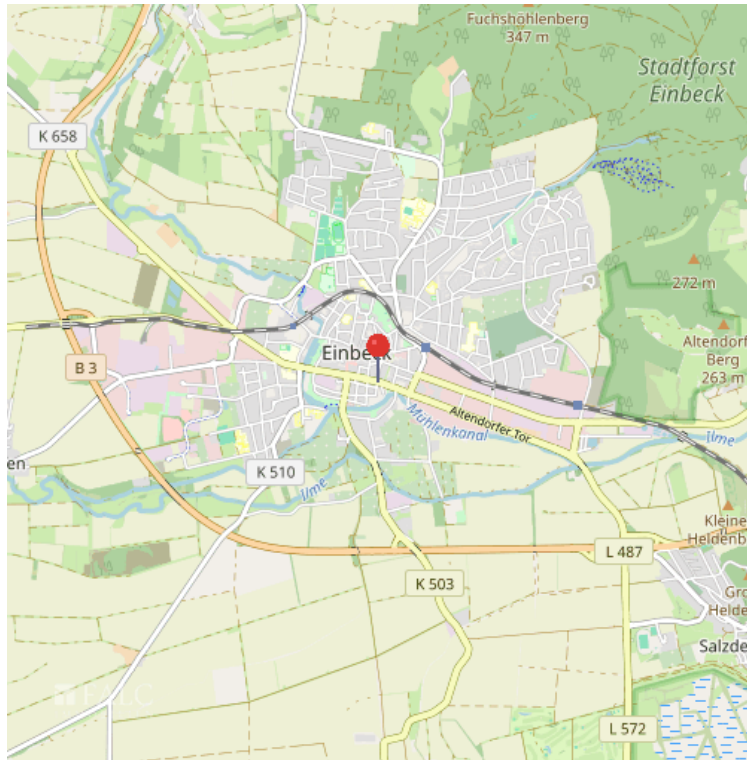
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)