



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuAu-80840

Wohn u. Geschäftshaus in 1a Lage und Provisionsfrei

Eckdaten

Kaufpreis	355.000,00 €
Jahresnettomiete	24.000,00 €
Faktor	14,0
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	400,0 m²
Grundstücksfläche	588,0 m²
Gesamtfläche	600,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

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 zentraler Innenstadtlage von Einbeck und profitiert von einer sehr gut ausgebauten Nahversorgung sowie kurzen Wegen zu vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Supermarkt befindet sich praktisch um die Ecke, ebenso Bäcker und Cafés, sodass Besorgungen und eine schnelle Mittagspause oder ein Kaffee zwischendurch bequem im direkten Umfeld möglich sind.

Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Mit der Löwen-Apotheke in unmittelbarer Nähe sowie weiteren Apotheken und Arztpraxen im nahen Umkreis ist die Lage alltagstauglich und attraktiv. Auch für Besucher oder Mieter, die Wert auf ein lebendiges Umfeld legen, bietet die Umgebung eine angenehme Mischung aus Gastronomie und Stadtleben. Restaurants wie die Vinoteca Italiana sind fußläufig erreichbar, und mit dem Stadtmuseum Einbeck – Fahrradmuseum sowie dem PS.SPEICHER stehen kulturelle Anlaufpunkte in der Nähe zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Bushaltestelle Einbeck, Neustädter Kirchplatz liegt ca. 0,1 km entfernt, der ZOB Einbeck ist in ca. 0,6 km erreichbar. Für die regionale Bahnanbindung bietet sich der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden in ca. 4,5 km Entfernung an. Mit dem Auto sind überregionale Ziele zügig erreichbar; die nächstgelegene Autobahnanbindung ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar. Der nächstgelegene größere Flughafen ist je nach Route in etwa 1 bis 2 Stunden mit dem Auto erreichbar.

Auch das Thema Parken ist in der Innenstadt gut gelöst: Parkhäuser und öffentliche Stellplätze befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzend stehen E-Ladepunkte in kurzer Distanz zur Verfügung, was die Lage auch für moderne Mobilitätsbedürfnisse interessant macht. Insgesamt bietet der Standort eine überzeugende Kombination aus zentraler Lage, starker Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – eine solide Basis für eine Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

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

Objektbeschreibung

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in absoluter 1A-Lage – provisionsfrei

Mitten im Herzen der Fußgängerzone von Einbeck präsentiert sich dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus aus ca. 1900 als seltene Gelegenheit für Investoren und Visionäre. Die massive Bauweise, kombiniert mit dem historischen Charme des Gebäudes, verleiht der Immobilie eine besondere Ausstrahlung.

Das Erdgeschoss ist langfristig vermietet und beherbergt eine gut laufende Eisdiele, die von der hervorragenden Lage und hohen Passantenfrequenz profitiert. Im Jahr 2024 wurde diese Gewerbefläche umfassend kernsaniert und erstrahlt nun in modernem Glanz – von der neuen Schaufensterfront über Böden bis hin zu sämtlichen Leitungen, Elektrik, Heizung und Sanitäreinrichtungen.

In den oberen Etagen eröffnet sich eine spannende Perspektive: Auf rund 400 m² bislang ungenutzter Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss wartet ein enormes Entwicklungspotenzial. Diese Flächen müssen zwar vollständig kernsaniert werden, bieten jedoch die ideale Grundlage, um attraktiven Wohnraum in bester Innenstadtlage zu schaffen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch 5 PKW-Stellplätze – ein echter Mehrwert in dieser zentralen Lage.

Diese Immobilie verbindet sichere Einnahmen im Erdgeschoss mit einer einmaligen Chance zur Wertsteigerung in den oberen Etagen – eine Investition mit Charakter und Zukunft.

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

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Fachwerk Bauweise**
- **Wohnfläche: ca.400m² (leer und muss Kernsaniert werden)**
- **Gewerbefläche ca. 200m² langfristig vermietet (2024 Saniert)**
- **Teilkeller mit Gewölbe**
- **5 x Außenstellplatz**
- **Baujahr: um 1900**

Aufstellung Modernisierung im Erdgeschoss:

-
- **2024 Neue Gas Brennwertheizung**
 - **2024 Neue Elektroinstallation incl. Zählerschränke**
 - **2024 Neue Schaufensterfront**
 - **2024 Neue Sanitäreinrichtung**
 - **2024 Neue Innentüren incl. Zargen**
 - **2024 Neue Hauseingangstür**
 - **2024 Neue Böden**

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

IMMOMANAGER

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

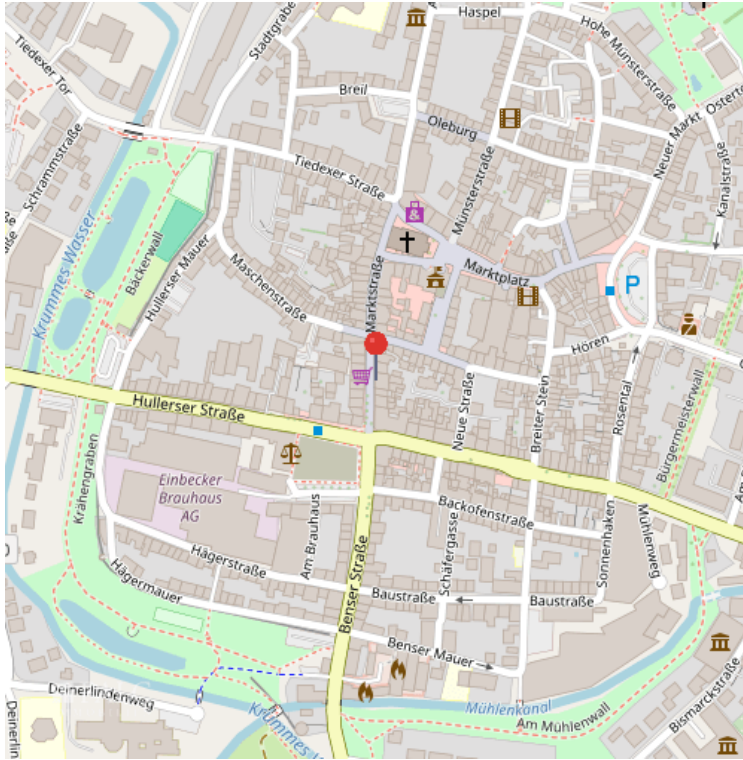
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

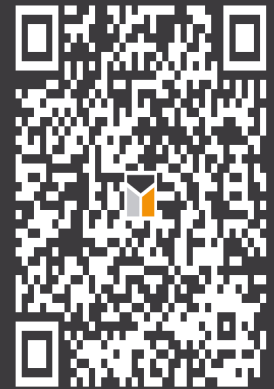


FALC
IMMOBILIEN



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

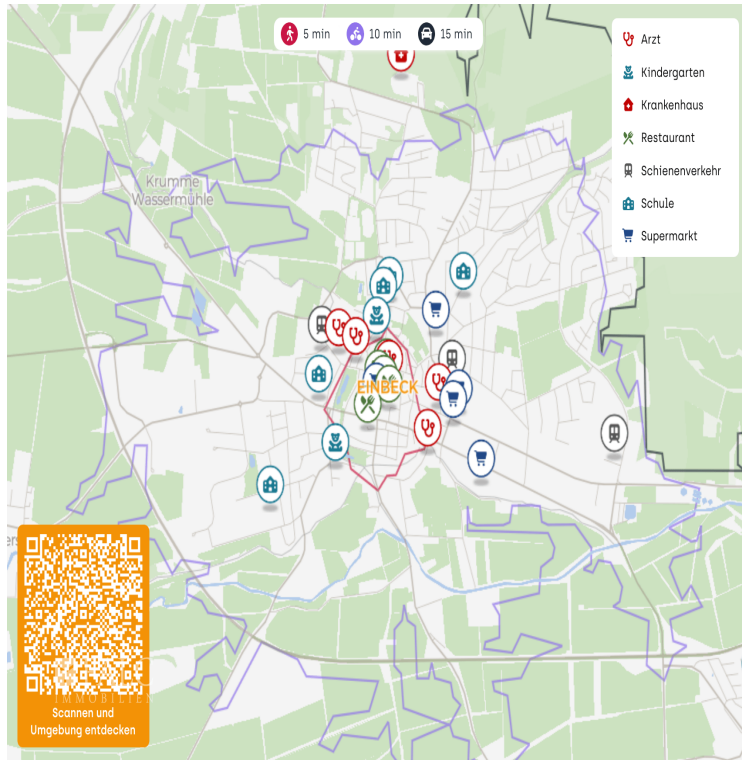
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)