



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**Top Kapitalanlage**

Jetzt Termin vereinbaren.



**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MuOz-69084

**RESERVIERT\*\*12,7% Rendite, hoher Cashflow - Eine Eigentumswohnung mit 2 Einheiten in Vogelbeck\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**99.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>163,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Wanne, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Vogelbeck ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Stadt Einbeck im Landkreis Northeim in Niedersachsen. Die ruhige und naturnahe Lage macht Vogelbeck besonders attraktiv für Menschen, die die ländliche Umgebung und ein entspanntes Wohnumfeld zu schätzen wissen, ohne auf eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.*

*Die Nähe zur Kernstadt Einbeck, die nur wenige Autominuten entfernt liegt, ermöglicht den Zugang zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie kulturelle und gastronomische Angebote. Darüber hinaus ist Einbeck durch seinen historischen Stadtkern, die traditionsreiche Bierkultur und eine Vielzahl an Veranstaltungen überregional bekannt und beliebt.*

*Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist ebenfalls vorteilhaft: Über die Bundesstraße B3 und die Autobahn A7 sind sowohl Göttingen als auch Hannover gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Vogelbeck regelmäßig mit der umliegenden Region.*

*Umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern bietet Vogelbeck zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur – ideal für Spaziergänger, Radfahrer und Erholungssuchende.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Zum Verkauf steht eine besondere Eigentumswohnung in einem Fachwerkhaus in ruhiger Lage von Vogelbeck. Die Immobilie umfasst zwei separat zugängliche Wohneinheiten, die laut Teilungserklärung jedoch als eine einzige Eigentumswohnung deklariert sind. Insgesamt besteht das Haus aus lediglich zwei Wohneinheiten, was ein ruhiges und privates Wohnerlebnis gewährleistet.*

*Die Einheit im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und bietet ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Die darüberliegende Einheit im Obergeschoss erstreckt sich über ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst vier Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine Küche. Beide Wohnungen verfügen über eigene, separate Eingänge, was ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung ermöglicht – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.*

*Die Erdgeschosswohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 450 € vermietet, die Obergeschosswohnung für 600 €. Daraus ergibt sich eine jährliche Gesamtkaltmiete von 12.600 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 465 €, wovon ca. 350 € umlagefähig sind.*

*Die Wohnungen befinden sich insgesamt in einem einfachen, gepflegten Zustand. Der Garten kann gemeinschaftlich genutzt werden und bietet zusätzlichen Erholungsraum im Grünen.*

*Diese Immobilie vereint historischen Charme mit soliden Mieteinnahmen und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Platzbedarf dar.*

## Ausstattung

- Zwei separate Einheiten EG & OG, laut Teilungserklärung eine Einheit
- Ca. 163 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (ca. 71 m<sup>2</sup> im EG, ca. 92 m<sup>2</sup> im OG)
- Separate Eingänge für beide Einheiten
- Monatliche Gesamtkaltmiete: 1.050 € / jährliche Kaltmiete: 12.600 €
- Monatliches Hausgeld: 465 € (davon ca. 350 € umlagefähig)
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Einfacher, gepflegter Allgemeinzustand
- Fachwerkhaus
- Nur zwei Eigentumswohnungen im gesamten Haus

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

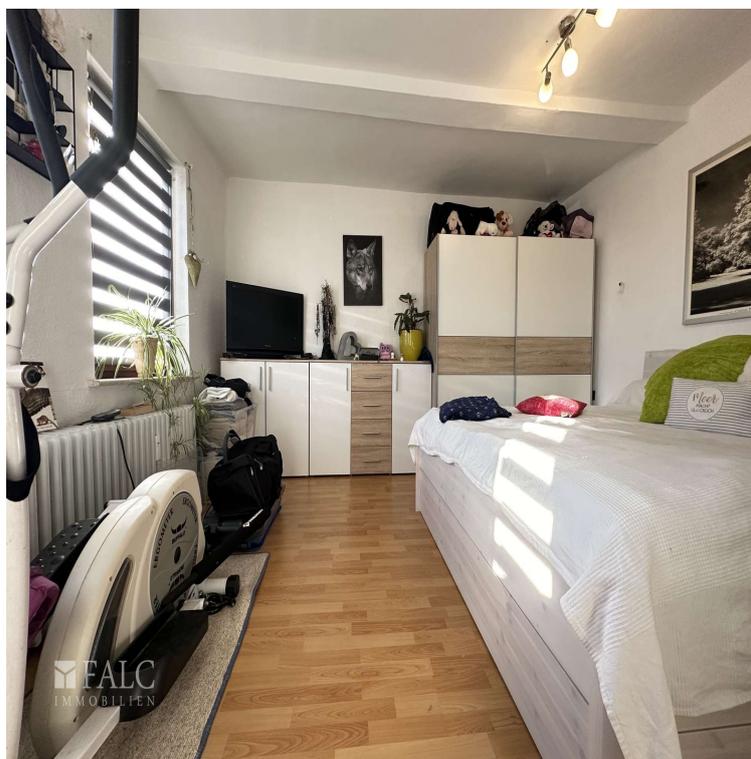
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

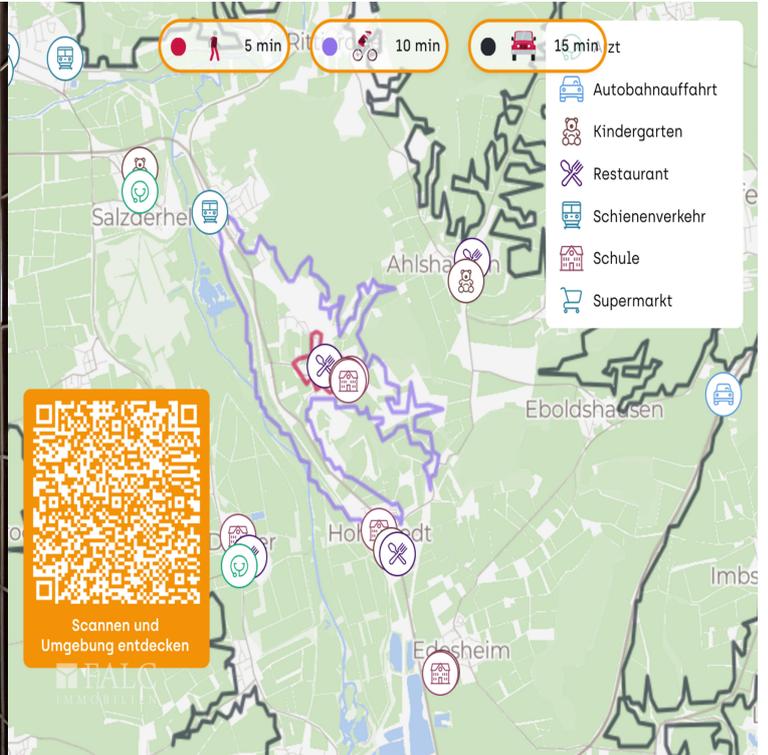
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)