



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-70640

**RESERVIERT\*\*\*Nahe der Uniklinik - Charmante 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Weende\*\*\***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**119.900,00 €**  
**4,17 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>45,2 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1991</b>                |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>            |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                            |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche</b>              |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>         |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Kunststoff, Fliesen</b> |
| <b>Befeuern</b>              | <b>Gas</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Tiefgarage</b>          |
| <b>Barrierefrei</b>          |                            |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>              |
| <b>Abstellraum</b>           |                            |

### **Energieausweis**

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>        |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>20.12.2027</b>               |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>76 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>C</b>                        |
| <b>Ausstellungsdatum</b>      | <b>20.12.2017</b>               |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</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**

*Der Stadtteil Weende zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Göttingens und verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Gelegen im nördlichen Teil der Stadt, bietet Weende eine hervorragende Infrastruktur, eine ruhige Wohnatmosphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Universitätsmedizin Göttingen (UMG), was den Stadtteil insbesondere für medizinisches Personal, Studierende und Pendler äußerst attraktiv macht.*

*In Weende findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Viertels. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden Weende regelmäßig und zügig mit der Innenstadt, dem Bahnhof und dem Campusbereich der Georg-August-Universität.*

*Auch Natur- und Erholungsräume sind in unmittelbarer Umgebung zu finden. Spaziergänge im Weender Wald oder sportliche Aktivitäten in den umliegenden Grünanlagen bieten einen hohen Freizeitwert. Trotz seiner ruhigen und grünen Lage ist Weende hervorragend in das städtische Leben eingebunden und bietet damit eine ideale Kombination aus Lebensqualität und praktischer Nähe zu Arbeit, Ausbildung und Versorgung.*

**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

*Diese charmante Zweizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1991 errichtet wurde. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend von Weende unweit der Universitätsklinik und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalleger von besonderem Interesse. Die Umgebung bietet zahlreiche freie Stellplätze sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.*

*Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine funktionale Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer gewährt über eine Balkontür direkten Zugang zur kleinen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist.*

*Die Küche verfügt über eine praktische Einbauküche und ist ebenso wie das übrige Wohnareal mit einem pflegeleichten und strapazierfähigen PVC-Boden versehen. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest. Darüber hinaus steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss rundet das Angebot ab.*

*Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 437 € vermietet. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 235 €, wovon rund 183 € auf die Mieter umlagefähig sind. Aufgrund der Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung bei einem zukünftigen Mieterwechsel ideal zur Nutzung als Wohngemeinschaft, wodurch eine deutlich höhere Mieteinnahme realisierbar wäre.*

*Das Gebäude steht auf einem Erbpachtgrundstück, wofür jährlich ca. 648 € an Erbpachtzins anfallen. Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der separat für 10.000 € mit zu erwerben ist und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.*

*Diese Immobilie bietet eine solide Kapitalanlage mit Potenzial zur Wertsteigerung in guter Lage und mit moderner Infrastruktur.*

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*

## **Ausstattung**

- Wohnfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 2 (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- Etage: Erdgeschoss
- Baujahr: 1991
- Terrasse: Direkter Zugang vom Wohnzimmer
- Küche: Einbauküche inklusive
- Badezimmer: Mit Dusche, gefliest
- Bodenbeläge: PVC-Boden in Wohnräumen, Fliesen im Bad
- Keller: Eigene Kellerparzelle vorhanden
- Waschraum: Gemeinschaftlich nutzbar im Keller
- Stellplätze: Freie Stellplätze im Außenbereich
- Tiefgaragenstellplatz (separat für 10.000 € zu erwerben)
- Erbpacht: ca. 648 € jährlich
- Hausgeld: ca. 235 € monatlich (davon ca. 52 € umlagefähig)
- Aktuelle Kaltmieteinnahme: 437 € monatlich
- Vermietungspotenzial: Erhöhungsmöglichkeit bei zukünftiger Nutzung als 2er-WG

## **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](https://www.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)

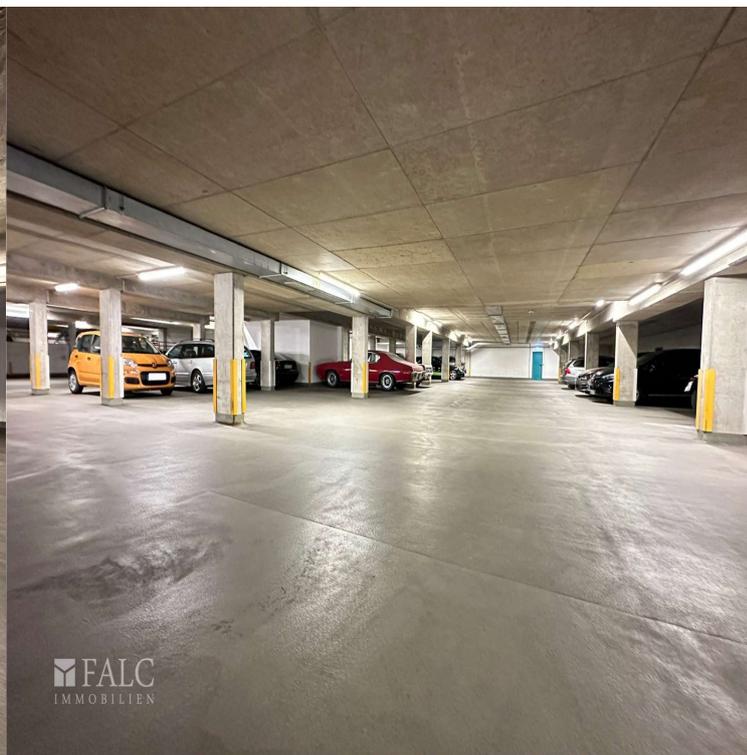
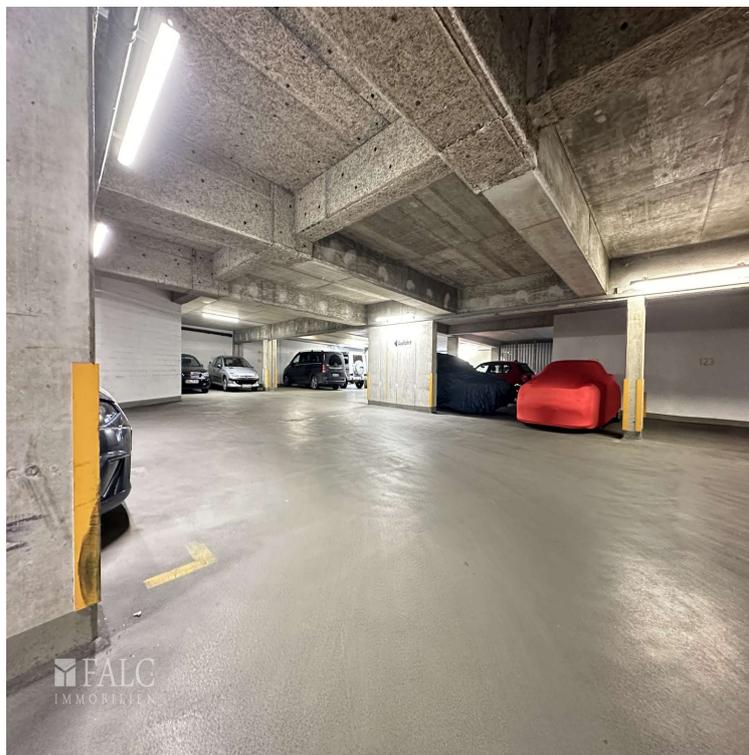
[Online ansehen](#)



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)

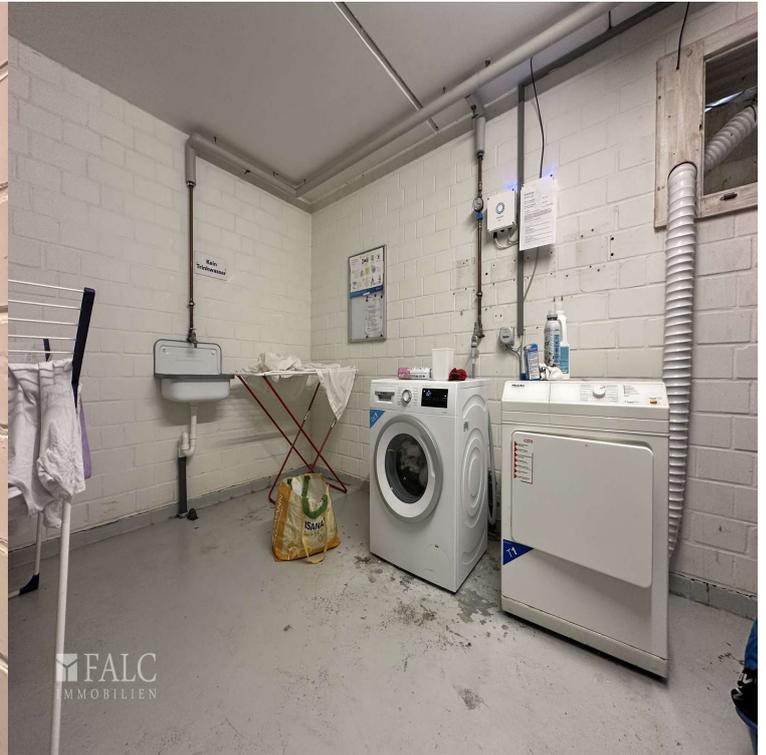
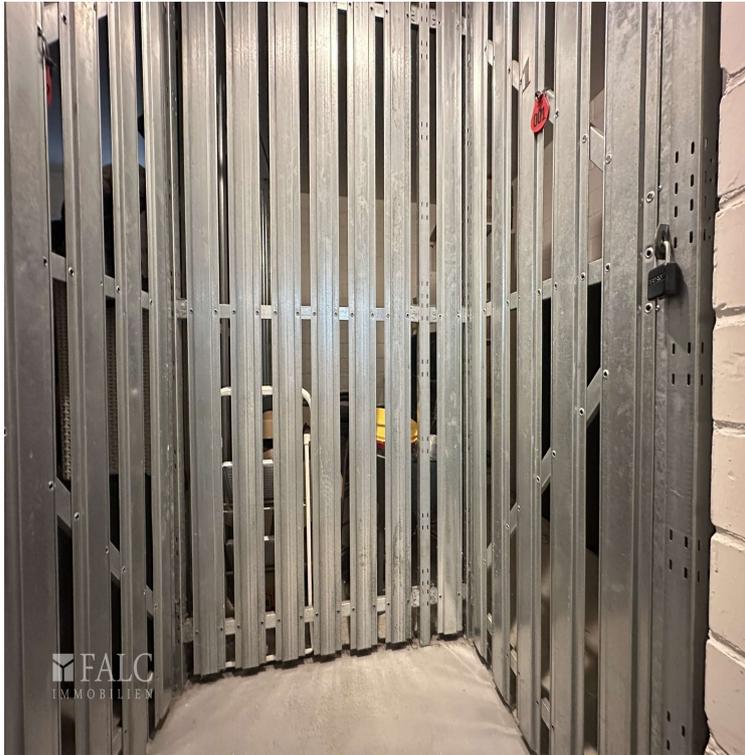
[Online ansehen](#)



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)

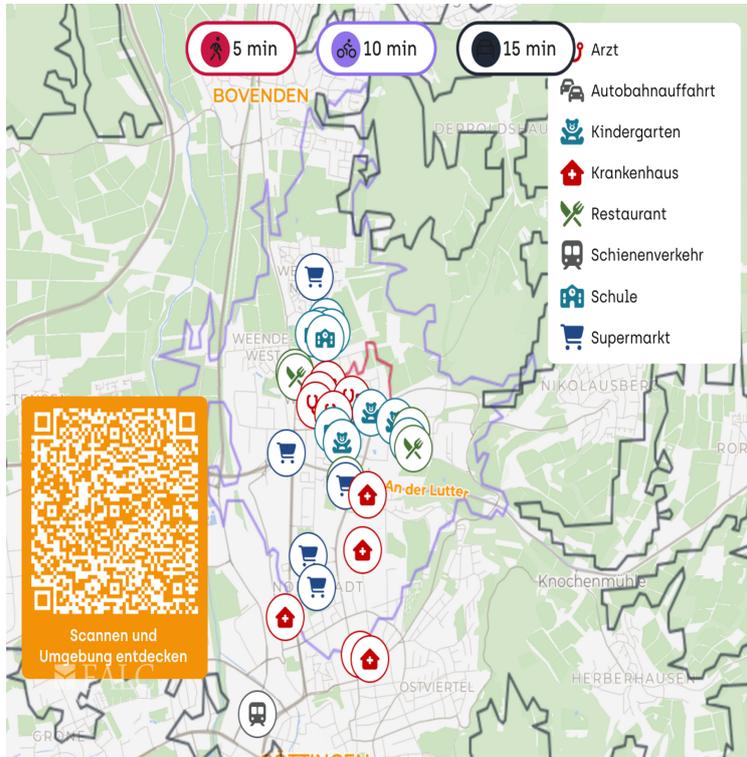
[Online ansehen](#)



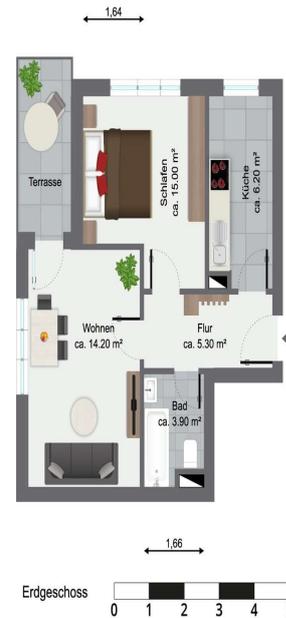
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)