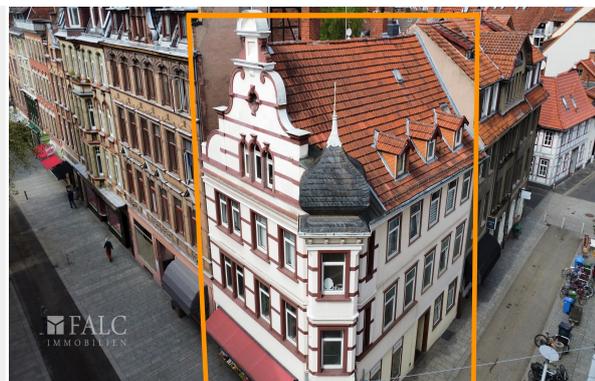




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-71327

*****Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit in Innenstadt*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.325.000,00 €
4,76 % 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	426,0 m²
Grundstücksfläche	136,0 m²
Gesamtfläche	426,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Baujahr	1897
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	Gas
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

Göttingen ist eine traditionsreiche Universitätsstadt im südlichen Niedersachsen mit rund 120.000 Einwohnern und internationalem Ruf. Die Stadt ist bekannt für ihre renommierte Georg-August-Universität, die zu den ältesten und forschungsstärksten Hochschulen Deutschlands zählt. Entsprechend jung, lebendig und weltoffen ist das Stadtbild geprägt – durch Studierende, Akademiker, internationale Gäste sowie ein vielseitiges Kultur- und Gastronomieangebot.

Das Objekt befindet sich in absoluter 1A-Lage im Herzen der Göttinger Innenstadt, direkt in der hoch frequentierten Fußgängerzone. Diese zentrale Lage bietet hervorragende Sichtbarkeit, beste Erreichbarkeit sowie eine hohe Passantenfrequenz – ideale Voraussetzungen sowohl für den Einzelhandel als auch für urbane Wohnformen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet optimale Anbindung an den Fern- und Regionalverkehr, unter anderem mit schnellen ICE-Verbindungen Richtung Hannover, Kassel oder Frankfurt.

Durch die Nähe zu Wissenschaftseinrichtungen, Kliniken und Technologieunternehmen ist Göttingen wirtschaftlich und demografisch stabil aufgestellt. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, ein historisches Stadtbild mit gut erhaltener Altbausubstanz und grüne Rückzugsorte wie den Stadtwall oder den botanischen Garten.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, akademischem Umfeld und innerstädtischer Toplage macht den Standort Göttingen besonders attraktiv für Kapitalanleger, Gewerbetreibende und langfristige Investitionen.

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Göttinger Innenstadt. Dieses unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde im Jahr 1897 erbaut und befindet sich in bester Auflage, direkt in der hoch frequentierten Fußgängerzone. Es vereint historischen Charme mit einem attraktiven Nutzungskonzept für Kapitalanleger.

Das Objekt verfügt im Erdgeschoss und Kellergeschoss über eine großzügige Gewerbeeinheit mit einer vermieteten Fläche von rund 190 m². Diese Einheit ist vollständig vermietet und sorgt für eine stabile Einnahmequelle in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit etwa 88 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer. Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere Wohneinheiten – eine Zweizimmerwohnung mit rund 35 m² sowie eine Dreizimmerwohnung mit etwa 53 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist mit einer weiteren Dreizimmerwohnung ausgestattet, die über ca. 60 m² Wohnfläche verfügt. Die Bäder wurden in den vergangenen Jahren saniert und präsentieren sich in gepflegtem Zustand. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung

Ein großer Vorteil dieses Objekts liegt in seinem denkmalgeschützten Status. Aufgrund der niedrigen Restnutzungsdauer ergeben sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Zudem ist das Gebäude durch den Denkmalschutz von den energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ausgenommen, was Investoren und Eigentümern zusätzliche Planungssicherheit bietet.

Aktuell erzielt das Objekt durch seine zuverlässigen Mieter eine jährliche Kaltmiete von rund 58.000 Euro. Es besteht jedoch Mietsteigerungspotenzial, das durch Modernisierungen oder Neuverhandlungen der Mietverhältnisse erschlossen werden kann.

Die Lage in der Göttinger Fußgängerzone gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit und Frequenz, sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Vermietung der Wohneinheiten. Dieses Haus stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein historisches Objekt mit solidem Renditepotenzial und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten in einer Toplage zu erwerben.

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

- Denkmalschutz
- Gaszentralheizung
- Hochfrequentierte Innenstadtlage
- 190 m² Gewerbefläche
- 236 m² Wohnfläche
- Kaltmiete IST: 4.832€ mtl., 57.984€ p.a.

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 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

Media-Store.net

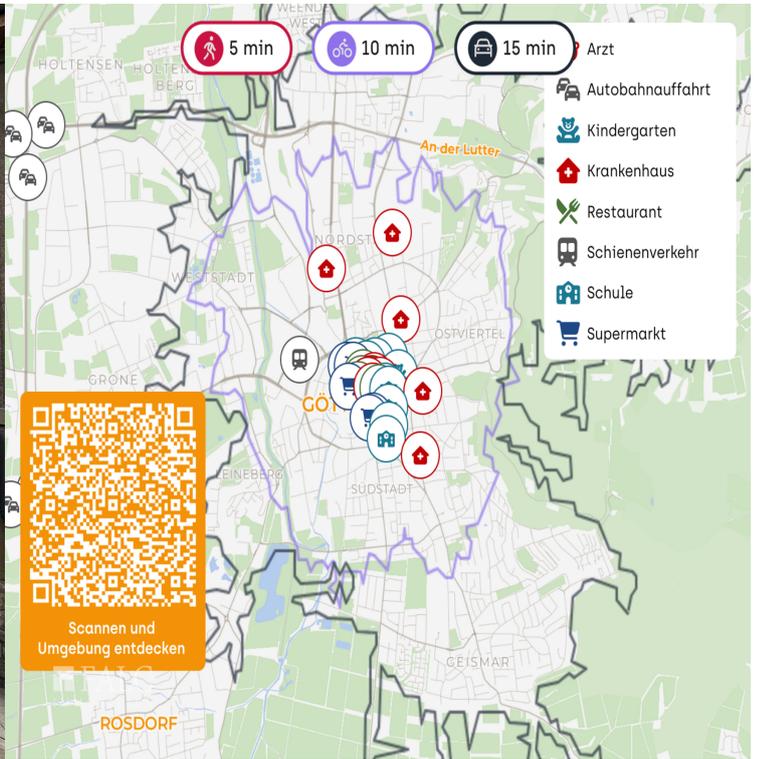
[Online ansehen](#)



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](#)