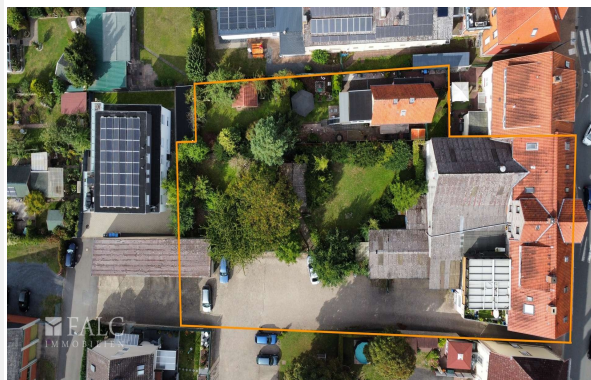




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-77284

**\*\*\*Attraktive Investmentchance - Großzügiges Areal mit flexibler Nutzung in Nörten-Hardenberg\*\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**899.000,00 €**  
**5,95 % 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>510,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.662,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.050,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in Nörten-Hardenberg, einer verkehrsgünstig gelegenen Gemeinde zwischen Göttingen und Northeim. Der Ort ist weit über die Region hinaus bekannt durch das historische Schloss Hardenberg sowie die traditionsreiche Kornbrennerei Hardenberg-Wilthen. Die Lage verbindet eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung mit einem lebenswerten, gut ausgebauten Umfeld.***

***Nörten-Hardenberg verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie Kindergärten und Schulen. Der Bahnhof sorgt für eine direkte Anbindung an den regionalen Nahverkehr, während die Nähe zur Bundesautobahn A7 schnelle Wege in Richtung Hannover, Kassel und Göttingen ermöglicht. Auch die Bundesstraße B3 führt unmittelbar durch den Ort und schafft eine zusätzliche verkehrliche Erreichbarkeit.***

***Die Mikrolage zeichnet sich durch eine hohe Sichtbarkeit und Frequenz aus, was insbesondere für gewerbliche Nutzungen von Vorteil ist. Gleichzeitig ist das umliegende Wohnumfeld von gepflegten Strukturen und einer gewachsenen Nachbarschaft geprägt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, zentraler Versorgung und optimaler Erreichbarkeit macht Nörten-Hardenberg zu einem attraktiven Standort sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende.***

**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](#)



## **Objektbeschreibung**

*Angeboten wird ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus auf einem großzügigen Bauland Grundstück von rund 2.662 m<sup>2</sup> bestehend aus 3 Flurstücken. Die Immobilie befindet sich in einer stark frequentierten und zugleich etablierten Lage von Nörten-Hardenberg, wodurch sich sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeflächen ideal vermarkten lassen. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine Wohnfläche von etwa 510 m<sup>2</sup> sowie über rund 540 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Ergänzt wird das Angebot durch ein weiteres kleines Wohnhaus mit einer Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup>, welches sich auf dem angrenzenden Grundstück befindet und derzeit vermietet ist. Der allgemeine Zustand des Objektes ist modernisierungsbedürftig.*

*Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit etwa 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre Raumaufteilung und ihren offenen Charakter vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Spitzboden wurden zwei weitere Wohnungen geschaffen, wobei eine davon eine Fläche von circa 54 m<sup>2</sup> und die andere eine Wohnfläche von etwa 114 m<sup>2</sup> umfasst. Darüber hinaus besteht die Option, einen bislang nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses mit einer Fläche von ungefähr 120 m<sup>2</sup> zusätzlich zu Wohnzwecken auszubauen und die Wohnfläche entsprechend zu erweitern.*

*Das Erdgeschoss beherbergt zwei großflächige Gewerbeeinheiten. Eine Einheit umfasst etwa 250 m<sup>2</sup> und ist derzeit vermietet, während die zweite Einheit mit rund 290 m<sup>2</sup> aktuell leer steht und dadurch eine flexible Nutzung oder Neuvermietung ermöglicht. Diese Fläche eignet sich hervorragend für gastronomische Betriebe, Einzelhandel, Büros oder andere gewerbliche Konzepte, die von der exponierten Lage profitieren möchten.*

*Das weitläufige Grundstück bietet neben großzügigen Hofflächen mehrere Stellplätze sowie vier Garagen, die zusätzlichen Nutzwert schaffen.*

*Insgesamt zeichnet sich das Objekt durch sein großes Entwicklungspotenzial aus. Sowohl die bereits vorhandenen Flächen als auch die noch ausbaubaren Bereiche eröffnen kreativen Investoren und Nutzern vielfältige Möglichkeiten – sei es zur Erweiterung des Wohnraumes, zur Optimierung der Gewerbenutzung oder zur langfristigen Renditegestaltung. Die Kombination aus Grundstücksgröße, Lagequalität und strukturellen Ausbaureserven macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Angebot.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

- **Großzügiges Areal mit rund 2.662 m<sup>2</sup> Fläche bestehend aus 3 Flurstücken**
- **Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt ca. 510 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 540 m<sup>2</sup> Gewerbefläche**
- **Drei bestehende Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss mit zusätzlicher Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup>**
- **Zwei großzügige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit ca. 250 m<sup>2</sup> und ca. 290 m<sup>2</sup>**
- **Zusätzliche separates Wohnhaus auf dem Grundstück mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Mehrere Außenstellplätze auf dem Hofgelände**
- **Vier Garagen**
- **Modernisierungsbedürftig**
- **Flexible Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbebereiche**
- **Zentrale, hoch frequentierte Lage mit sehr guter Sichtbarkeit und Erreichbarkeit**

## **Sonstiges**

**Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit künstlicher Intelligenz bearbeitet sind.**

**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 und wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Die Bilder sind teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet (leere Räume wurden virtuell möbliert).**

**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](#)



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)

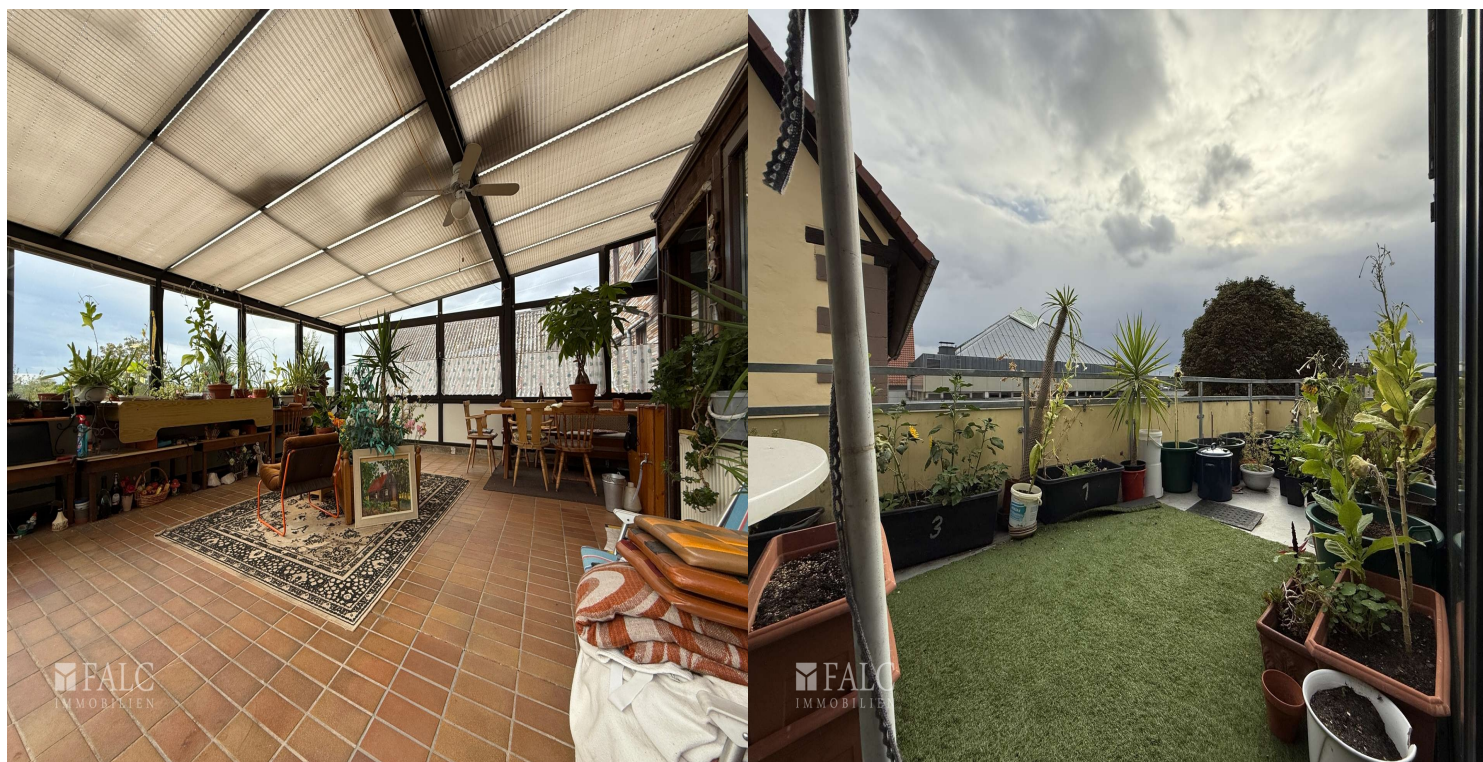
[Online ansehen](#)



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



**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)

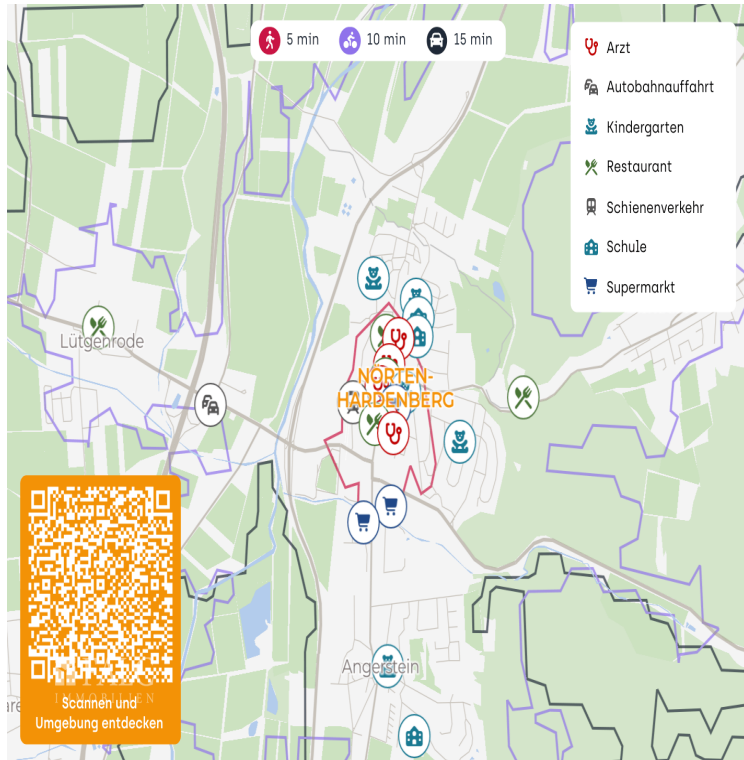
[Online ansehen](#)



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](#)