

Bad Gandersheim

Historische Altstadtvilla im Herzen von Bad Gandersheim

????????? ??????????: 24448005



www.von-poll.com

???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 270,27 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 1.250 m²

???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24448005	????? ???????	250.000 EUR
????????????	ca. 270,27 m ²	??????	
?????????	10	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	3		
????? ?????????????	1890	???????????????????? ??????	ca. 65 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	KEIN
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ?????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



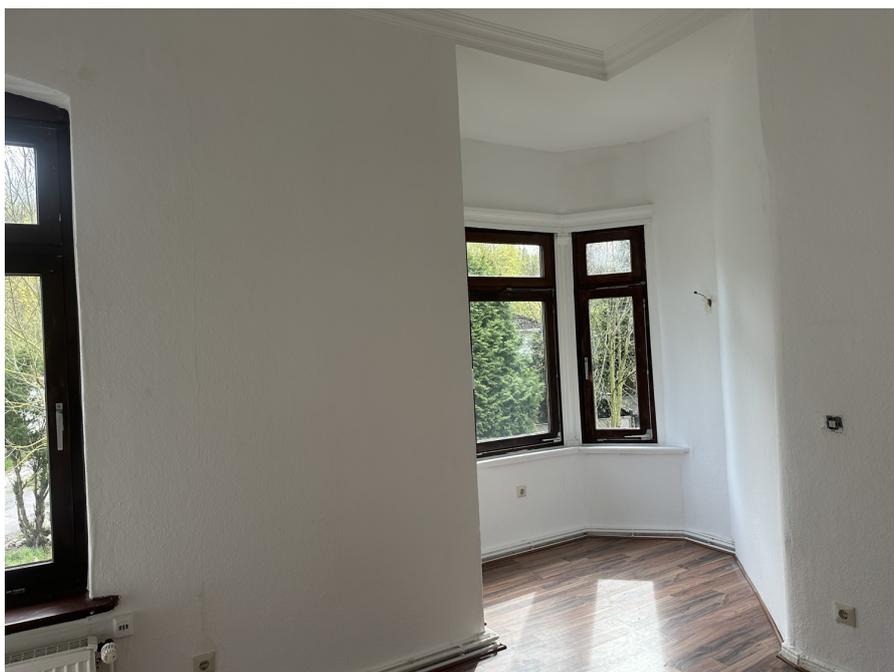
???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?? ??????????



???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

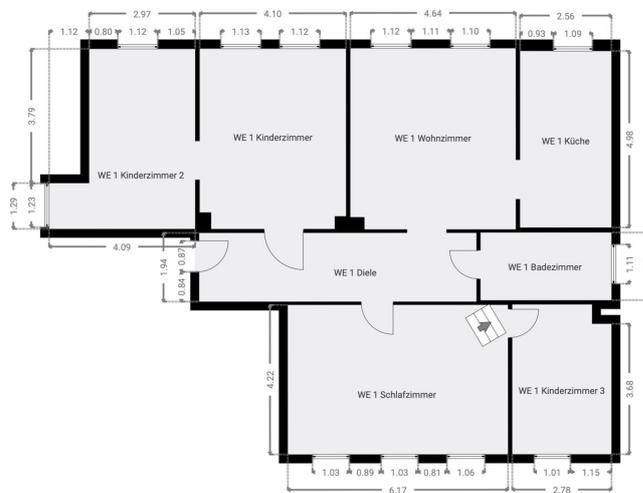
?? ?????????



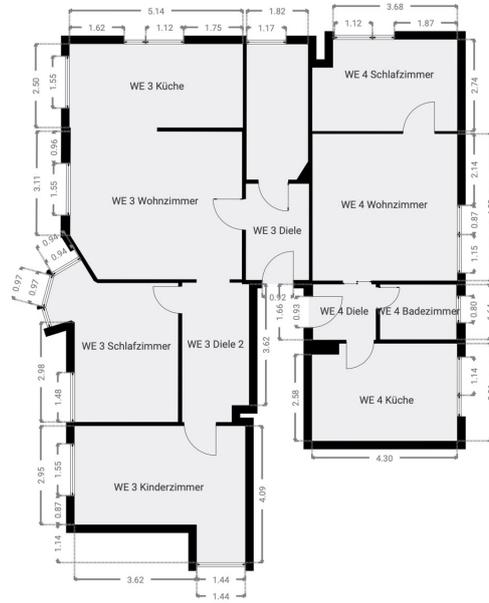
???????? ??: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

??????

Erdgeschoss



Obergeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

??? ?????? ???????????

Die zum Verkauf stehende Altbauvilla mit geschichtsträchtiger Historie wurde ca. 1890 auf einem Grundstück von ca. 1.250 m² errichtet und befindet sich in zentraler Lage zur Altstadt von Bad Gandersheim. Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 270,27 m², verteilt auf drei Wohneinheiten, die aktuell voll vermietet sind. Zusätzlich befindet sich ein separates Apartment/Nebenhaus mit ca. 39,57 m², das derzeit als Lager- und Nutzfläche dient. Die beeindruckende Immobilie besticht durch ihre charakteristische Bauweise. Der besondere Charme des Hauses zeigt sich in den alten Dielenböden und hohen Decken, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Die Deckenhöhe beträgt großzügige 3,45 m, welche den Räumen ein luftiges und helles Ambiente verleiht. Die einzelnen Wohnungen verfügen über geräumige Zimmer und große Fensterflächen, die für viel Lichteinfall sorgen. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und saniert, um den aktuellen Standards gerecht zu werden. Eine Drainage um das Haus im Gartenbereich sorgt für einen effizienten Wasserabfluss und schützt das Gebäude vor Feuchtigkeit. Im Jahr 2017 wurden die Zwischenzähler an den Wasserleitungen erneuert. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wurde im Jahr 2018 umfassend renoviert. Neuer Fußbodenbelag, ein neuer Stromverteilerkasten, ein zeitgemäßes Bad sowie eine hochwertige Einbauküche wurden installiert, um den Wohnkomfort zu steigern. In den folgenden Jahren wurden weitere Instandhaltungen durchgeführt. Zuletzt fanden im Jahr 2023/2024 weitere Renovierungsarbeiten des ersten Obergeschosses statt. Die Dielen wurden mit einem neuen Bodenbelag versehen, der einen modernen und ansprechenden Look bietet. Ebenfalls erfolgte die Sanierung der 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, wobei das Bad, die Einbauküche sowie Fußböden und der Stromverteilerkasten erneuert wurden. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über Gas-Etagenheizungen, die in den Jahren 2008, 2010 und 2024 installiert wurden. Zwei Freiplätze und zwei Garagen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Aktuell sind alle drei Wohneinheiten vermietet und erzielen eine monatliche Mieteinnahme von 1.649,00 €, welche eine Jahresmieteinnahme von 19.788,00 € entspricht. Auf Rücksichtnahme der besteh. Mietverhältnisse werden keine Innenfotos dargestellt. Zusammenfassend bietet das Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1890 mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² und einem Grundstück von ca. 1.250 m² vielfältige Möglichkeiten und ist eine gute Investitionsmöglichkeit für Familien oder Kapitalanleger und kann sowohl als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt genutzt werden. Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus historischem Flair, modernem Wohnkomfort und optimaler Infrastruktur. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist sehr zentral und gut angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe

erreichbar. Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und grüne Erholungsgebiete. Sollten wir Ihr Interesse an diesem attraktiven Immobilienangebot geweckt haben, vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns. Bei Bedarf unterstützt Sie gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

??? ??? ??? ????????????

Bad Gandersheim verfügt über eine Grundschule, eine freie Schule in Heckenbeck, über eine Oberschule und ein Gymnasium. Die Stadt Bad Gandersheim liegt zwischen dem Leinebergland, Weserbergland und Harzvorland im Tal des Flusses Gande. Das Stadtgebiet ist überwiegend bergig. Etwa zehn Kilometer östlich der Stadt beginnt der Harz, fünf Kilometer westlich liegt das Leinetal. Bad Gandersheim ist an die Bundesstraßen 64 und 445 angeschlossen. Hierdurch besteht direkter Anschluss an die A7. Der Bahnhof Bad Gandersheim liegt an der Bahnstrecke Braunschweig–Kreiensen. Auf der steigungsarmen Trasse verläuft heute ein Rad- und Wanderweg zwischen Bad Gandersheim und Lamspringe. Es gibt mehrere Überlandbuslinien aus der Stadt in das Umland. Der Flugplatz Bad Gandersheim befindet sich etwa zwei Kilometer südlich des Stadtzentrums auf einer Anhöhe, dem Kühler. Von hier aus hat man einen guten Ausblick über die Kurstadt. Er ist ein beliebtes Ausflugsziel und wichtiger Infrastrukturbestandteil der Wirtschaftskraft im Raum Südniedersachsen und im Harz. Die größten Unternehmen der Stadt sind: Auer-Lighting (Spezialglasprodukte), Loro-X-Rohr (verzinkte Metallrohre für Entwässerungssysteme), Baumüller (Kleinmotoren), Prahmann & Neidhardt (Fleisch- und Wurstwaren – Marke „Harzländer“), part AG (Investor und Immobilienprojektentwickler) sowie AEET Energy Group GmbH (Hersteller von Photovoltaikmodulen und Projektentwickler von Solarprojekten). Ein besonderes Highlight der Stadt ist die Landesgartenschau.

??????? ?????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

????? ????????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24448005 - 37581 Bad Gandersheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com