

Göttingen

Vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt mit langfristigem Renditepotenzial

Property ID: 25255007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • ROOMS: 30

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

At a glance

Property ID	25255007	Purchase Price	1.095.000 EUR
Rooms	30	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1988		
Type of parking	30 x Outdoor parking space	Total Space	ca. 803 m ²
		Modernisation / Refurbishment	2025
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.06.2035	Final energy consumption	223.60 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



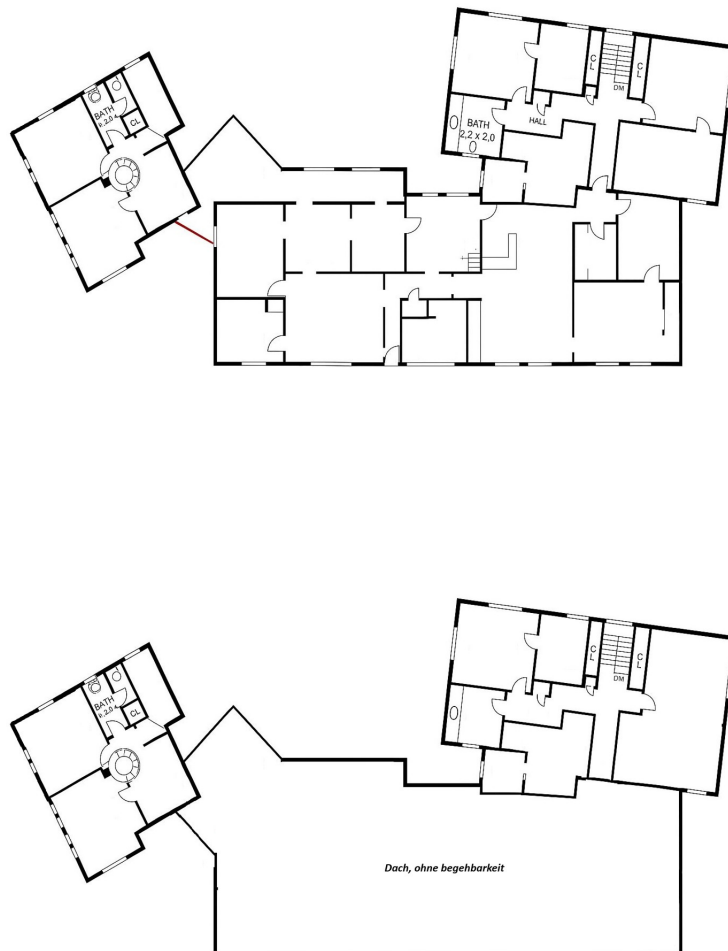
Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

The property



Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

A first impression

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 2.800 m² großen Grundstück. Die Außenanlagen sind gepflegt und ansprechend gestaltet und bieten durch ihre Begrünung und Struktur eine angenehme Aufenthaltsqualität für Mieter und deren Mitarbeitende. Direkt vor dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was eine sehr gute Erreichbarkeit und Nutzbarkeit sicherstellt.

Das Gebäude umfasst zwei Geschosse und verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 803 m². Im Jahr 2020 wurde der rechte Gebäudeteil umfassend saniert und modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde ein professionelles Geologie-Labor eingerichtet, das sich in einem technisch hochwertigen Zustand befindet und aktuell genutzt wird.

Aktuell wird eine Dachsanierung im rechten Flügel des Gebäudes durchgeführt. Im Rahmen der laufenden Instandhaltungen wurden bereits mehrere Fenster sowie Teile der Rohrleitungen erneuert. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Gaszentralheizung, deren Austausch mittelfristig empfehlenswert ist.

Die Immobilie erzielt derzeit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 79.800 Euro jährlich (Warmmiete), was einer jährlichen Kaltmiete von rund 46.000 Euro entspricht. Die Nebenkosten belaufen sich auf etwa 33.784 Euro pro Jahr. Es ist wichtig zu erwähnen, dass derzeit nicht alle Büroeinheiten vermietet sind. Hier besteht ein deutliches Potenzial, die Mieteinnahmen künftig weiter zu steigern und die Wirtschaftlichkeit des Objekts zu optimieren.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und langfristig interessante Investitionsmöglichkeit mit Entwicklungspotenzial. Sie eignet sich ideal für Unternehmen oder Investoren, die eine gut erreichbare, gepflegte und funktional ausgestattete Gewerbeeinheit mit Ausbaureserven suchen.

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

Details of amenities

- 2020 ist der rechte Teil aufwändig saniert und modernisiert worden.
- Es ist ein professionelles Geologie-Labor eingebaut worden.
- Die Sanierung des Daches im rechten Flügel wurde durchgeführt.
- Einige Fenster wurden getauscht.

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

All about the location

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Westen von Göttingen, im Stadtteil Grone. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Infrastruktur vor Ort ist gut entwickelt und auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B27 sowie zur Autobahn A7 (Anschlussstellen Göttingen-Nord und -West) ist eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Göttinger Hauptbahnhof ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Mehrere Buslinien binden den Standort zuverlässig an den öffentlichen Nahverkehr an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen – auch für Mitarbeiter und Kunden.

Die Zufahrtsstraße ist breit ausgebaut und für Anlieferungen sowie den Schwerlastverkehr gut geeignet. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 223.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25255007 - 37079 Göttingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com