Moringen

Vermietetes Reihenendhaus mit Gewerbeeinheit im Stadtzentrum von Moringen

CODE DU BIEN: 25448013

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 166,25 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 223 m^2

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25448013
Surface habitable	ca. 166,25 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	165.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 35 m²

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	237.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

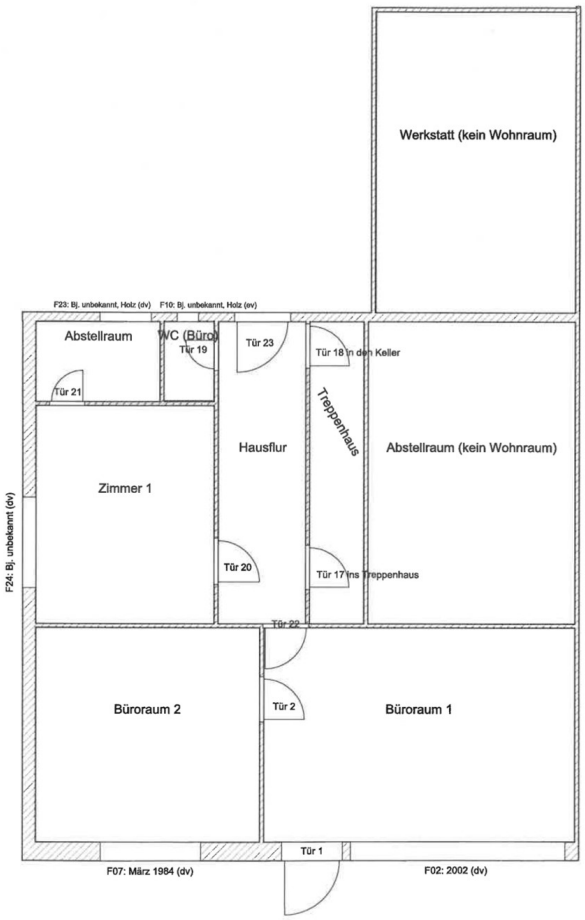
La propriété

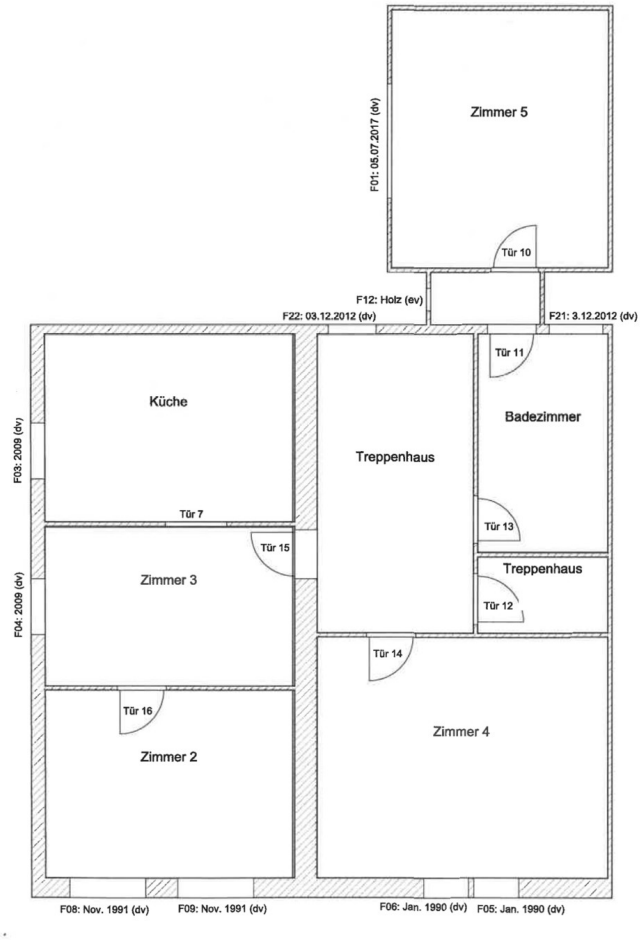
CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

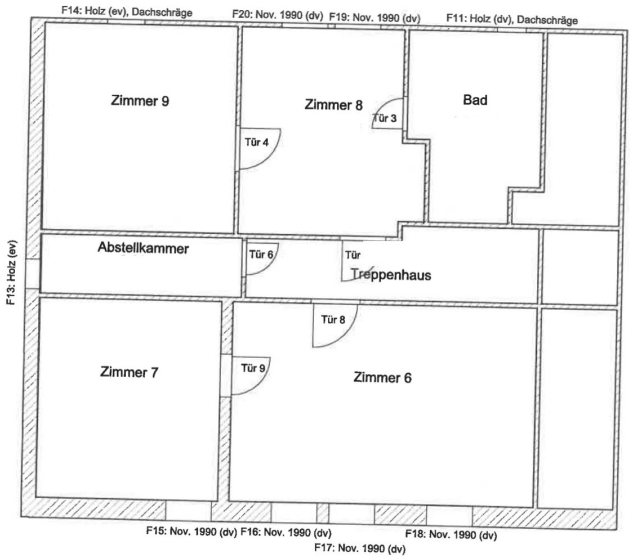
La propriété

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Plans d'étage




Zimmer 5
F01: 05.07.2017 (dv)
Tür 10
F12: Holz (ev)
F22: 03.12.2012 (dv)
F21: 3.12.2012 (dv)
Tür 11
Küche
Treppenhaus
Badezimmer
F03: 2009 (dv)
Tür 7
Tür 13
Tür 15
Zimmer 3
Treppenhaus
F04: 2009 (dv)
Tür 12
Tür 14
Tür 16
Zimmer 4
Zimmer 2
F08: Nov. 1991 (dv)
F09: Nov. 1991 (dv)
F06: Jan. 1990 (dv)
F05: Jan. 1990 (dv)



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Une première impression

Dieses charmante Reihenendhaus mit integrierter Gewerbeeinheit wurde ca. 1900 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von insgesamt 223 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – oder als attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem kleinen Dachboden und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 166 m². Die Wohneinheit, welche sich über das erste und zweite Obergeschoss erstreckt, ist seit Dezember 2024 vermietet und bietet zwei Bäder, sowie großzügig geschnittene Räume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 35 m² große Gewerbeeinheit, die sich in eine Diele, zwei Büroräume, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, einen Lagerraum sowie ein weiteres Zimmer aufteilt. Diese Gewerbeeinheit ist seit vielen Jahren zuverlässig an eine Versicherungsagentur vermietet und wird über einen eigenen Gaseinzelofen beheizt und erzielt eine monatliche Grundmiete von 255,00 €. Die vermietete Wohneinheit erstreckt sich über die gesamte Immobilie und verfügt über acht Wohn-und Schlafräume sowie einer Küche, einem Vollbad und einer kleinen Diele. Die Bruttokaltmiete für diese Wohneinheit beträgt 850,00 €. Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss. Im Innenhof befinden sich zwei praktische Schuppen sowie eine kleine Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum oder handwerkliche Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Darüber hinaus ergänzen drei Garagen dieses attraktive Angebot, diese sind aktuell für 45,00 € pro Garage vermietet. Zum Objekt kann optional ein verbrieftes Holzanteilrecht der Stadt Moringen mit erworben werden. Dieses traditionelle Nutzungsrecht ermöglicht es dem Eigentümer, einmal jährlich einen festgelegten Anteil Holz aus dem Stadtwald zu beziehen. Es ist an die Immobilie gebunden und bietet insbesondere für Selbstversorger oder naturverbundene Käufer einen interessanten Mehrwert. Die Fenster sind zum Großteil bereits zweifach verglast, lediglich zwei Fenster verfügen noch über eine Einfachverglasung. Die Türen im Haus wurden 2021 überarbeitet – teilweise gestrichen, teilweise erneuert – und fügen sich optisch harmonisch in das Gesamtbild ein. Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf insgesamt 1.240,00 Euro, verteilt auf die Wohn- und Gewerbefläche sowie die drei vermieteten Garagen. Diese stabile Vermietungssituation in Verbindung mit der gewachsenen Infrastruktur und dem gepflegten Zustand des Hauses macht das Objekt sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer mit Gewerbebedarf besonders attraktiv. Ein vielseitig nutzbares Ensemble mit viel Charakter und Potenzial – sei es als langfristige Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage. Nutzen Sie diese Chance und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Gern unterstützt Sie bei Bedarf die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Moringen, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Die Lange Straße 22 liegt im Herzen des historischen Stadtkerns und bietet somit eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Restaurants – sind fußläufig bequem erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B 241 besteht eine schnelle Verbindung nach Northeim und zur Autobahn A7, die eine zügige Erreichbarkeit der Städte Göttingen, Kassel und Hannover ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen ebenfalls gut ausgebaut. Der nächstgelegene Bahnhof in Northeim ist nur etwa 10 Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einer gewachsenen Infrastruktur ist die Immobilie ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger geeignet.

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 25448013 - 37186 Moringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com