

Einbeck

# Rentables Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

????????? ??????????: 24448001

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 401 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 246 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24448001 - 37574 Einbeck

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24448001 - 37574 Einbeck

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                       |
|----------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 24448001   | ????? ???????        | 395.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 401 m² | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????            | 18         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????? ?????????????? | 1550       |                      | MwSt.) des            |
|                      |            |                      | beurkundeten          |
|                      |            |                      | Kaufpreises           |
|                      |            | ???????????????????? | ca. 191 m²            |
|                      |            | ??????               |                       |

??????? ???????: 24448001 - 37574 Einbeck

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

|                         |                      |                                 |      |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|------|
| ?????????<br>?????????? | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????       | ?????                |                                 |      |

??????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ??: 24448001 - 37574 Einbeck

?? ???????



???????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



???????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ???????? : 24448001 - 37574 Einbeck

?? ????????



??????? ???????: 24448001 - 37574 Einbeck

?? ???????



??????? ?????????: 24448001 - 37574 Einbeck

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit charmantem Fachwerkcharakter direkt im Stadtkern von Einbeck. Das Objekt besticht durch seine direkte 1A-Innenstadtlage, was eine ausgezeichnete Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel und Annehmlichkeiten der Stadt ermöglicht. Die Immobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Reihenmittelhäusern aus den Baujahren 1550 und 1594, passend zum Stadtbild der historischen Fachwerkstadt Einbeck. Die Gebäude umfassen insgesamt sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Ebenen, sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Wohnung im 3. OG wird von den derzeitigen Eigentümern selbst bewohnt. Besonders zu erwähnen ist das Nebenhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup>, das jedoch einen Leerstand sowie einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder das Gebäude anderweitig zu nutzen. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Modernisierungen bieten langfristig zusätzliches Potenzial für Mieterhöhungen. Highlight dieser Immobilie ist die erst kürzlich (2022) komplett sanierte Ladenfläche, die sich über beide Häuser erstreckt. Diese wurde bereits langfristig vermietet und bietet somit eine zuverlässige Einnahmequelle für den zukünftigen Eigentümer. Es fanden einige Sanierungen statt, unter anderem wurden die Fenster in beiden Häusern erneuert sowie auch die Elektrik und die Leitungen. Für die Beheizung der Häuser sorgt eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2000 installiert wurde. Diese gewährleistet eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung in allen Räumen. Die jährlichen Netto-Kaltmieteinnahmen belaufen sich derzeit auf rund 32.625,00 Euro. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und bietet Potential für weitere Sanierungen und Mieterhöhungen, die bisher nicht vollständig ausgeschöpft wurden. Dadurch könnte ein zukünftiger Eigentümer weitere finanzielle Vorteile und somit eine Renditesteigerung erzielen. Zusammenfassend bietet dieses historische Wohn- und Geschäftshaus mit einer vermietbaren Fläche von ca. 592 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> ein solides Investment mit weiterem Potential. Die Immobilie eignet sich sowohl für Gewerbetreibende als auch für Investoren, die individuellen Gestaltungsspielraum suchen. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir gern für eine persönliche Beratung und einen Besichtigungstermin zu Ihrer Verfügung. Bei Bedarf unterstützt Sie gern die Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

??????? ?????????: 24448001 - 37574 Einbeck

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

Einbeck ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim in Südniedersachsen und als niedersächsischer Ausflugsort anerkannt. Nach zahlreichen Eingemeindungen ist Einbeck die flächenmäßig größte Stadt Südniedersachsens und bezüglich der Einwohnerzahl auch die größte Stadt des Landkreises. Das Stadtbild im Zentrum prägen mehr als 150 spätmittelalterliche Fachwerkhäuser. Die nächstgelegenen Großstädte sind Göttingen im Süden (etwa 30 km) und Hildesheim im Norden (etwa 35 km). Etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, im Flecken Salzderhelden, liegt an der Hauptstrecke Hannover – Göttingen der Bahnhof Einbeck-Salzderhelden. Wichtigster Bahnhof im Stadtgebiet ist der Bahnhof Kreiensen, an dem die Bahnstrecken Hannover – Göttingen, Braunschweig – Seesen – Kreiensen und Altenbeken – Kreiensen zusammentreffen. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 3, die die Stadt mit der Landeshauptstadt Hannover und der A7 verbindet. Die nächste Anschlussstelle der A7 ist 13 km vom Ortsmittelpunkt entfernt. Von den rund 32.000 Einwohnern der ungewöhnlich flächengroßen Stadt wohnen etwa 15.000 in der Kernstadt, die übrigen verteilen sich auf die 46 Ortsteile Einbecks. Die Stadt Einbeck ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, weltweit agierenden Unternehmen und einer guten Infrastruktur. Bekannt ist Einbeck für das Einbecker Bier. Gebraut wird in Einbeck schon seit 1378. Die KWS Saat SE & Co. KGaA züchtet seit 150 Jahren Saatgut für landwirtschaftliche Nutzpflanzen und gehört heute mit über 40 Tochtergesellschaften weltweit zu den führenden Unternehmen in der Pflanzenzüchtung. In der Stadt beschäftigt das Unternehmen rund 1.500 Mitarbeiter. Das international tätige Unternehmen Kurt König ist seit 75 Jahren als Komplettanbieter für Baugeräte und Baumaschinen mit dem Hauptsitz in Einbeck vertreten. In Einbeck ansässig sind mit der Kayser Automotive Systems und der Dura Automotive Systems zwei Unternehmen der Automobilzulieferindustrie. Besonderer Anziehungsmagnet für Touristen ist der PS-Speicher. Ein Motorrad- und Automobil-Museum. Das Museum bietet eine Erlebnisausstellung zur Entwicklung der individuellen Mobilität auf Rädern.

??????? ?????????: 24448001 - 37574 Einbeck

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

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.

??????? ?????????: 24448001 - 37574 Einbeck

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

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

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)