

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Seesen

**Großflächige Wohn-, Gewerbe- und Freizeitimmobilie mit stabilem Pachtertrag auf ca. 4,38 ha**



Objekt-Nr. OM-410337

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Grannas

Heberbaude 1a  
38723 Seesen  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	43.831,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	385,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Öl	Stellplätze	60
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Anlage umfasst rund 4,38 ha und richtet sich an Investoren, die eine gemischt genutzte Immobilie mit stabilem Pachtertrag suchen. Das Areal kombiniert Wohnnutzung, Gewerbeflächen und bewirtschaftete Freizeitbereiche; die Mobilheime und Tiny Häuser werden überwiegend als Erstwohnsitz genutzt und sichern fortlaufende Einnahmen.

Ein Wertgutachten wurde im Januar 2026 erstellt.

Das Mehrfamilienhaus umfasst drei vermietete Wohneinheiten:

- EG links ca. 80 m<sup>2</sup> mit vier Zimmern, separater Küche und Hauswirtschaftsraum;
- EG rechts ca. 70 m<sup>2</sup> mit zwei Zimmern und Hauswirtschaftsraum;
- DG ca. 115 m<sup>2</sup> mit vier Zimmern, Abstellraum, Terrasse und Kamin. Dach ca. 50 Jahre alt, Ölbrennwerttherme Baujahr 2015. Eine Garage und zwei Stellplätze sind vorhanden.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit ehemals betriebener Gaststätte, diese zur Zeit als Mietlokal genutzt wird, ist aufgeteilt in

- EG: Gastraum inkl. Theke, großer Saal, Buffet-Raum, Küche, Kiosk, Damen-/Herren-WCs, Personal-WC und Lagermöglichkeiten.
- OG: befindet sich die Eigentümerwohnung auf ca. 120 m<sup>2</sup> auf 3-Zimmer mit offener Wohnküche und großer Dachterrasse; das Obergeschoss entstand im Zuge des Umbaus 1987. Die Tankanlage wurde 2021 erneuert. Zwei Garagen sind vorhanden.

Zur verpachteten Teichanlage gehören 10 Teiche (ca. 10.600 m<sup>2</sup>) und eine große Halle. Ergänzend steht ein Nebengebäude mit Werkstatt und Notstromaggregat bereit; die Tragkonstruktion ermöglicht den Ausbau eines Obergeschosses, das EG ist für Sanitäranlagen vorbereitet.

Der Campingbereich umfasst etwa 40 dauerhaft genutzte Mobilheime/Tiny Häuser sowie rund 10 Tagesstellplätze mit Erweiterungspotenzial, welche solide Einnahmen garantieren.

Bei Interesse haben wir ein ausführlicheres Exposé erstellt. Zu den einzelnen Gebäuden liegen aktuelle Energieausweise vor.

## Ausstattung

- 3-Parteienhaus mit 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche (vermietet)
- Wohn- und Geschäftshaus mit 280 m<sup>2</sup> (frei)
- Teichanlage mit Halle (verpachtet) mit einer Gesamtfläche von ca. 10.600 m<sup>2</sup> (10 Teiche)
- Nebengebäude mit Werkstatt inkl. Notstromaggregat für die gesamte Grundstücksfläche, eine vorbereitete Sanitäranlagen (ehemals für Touristenplätze geplant), ausbaubarem Obergeschoss (z. B. für Ferienwohnungen)
- ca. 40 dauerhaft bewohnte Mobilheime/Tiny Häuser
- ca. 10 Tagesstellplätze vorhanden (erweiterbar) und eine Zeltwiese
- Grundstück gesamt ca. 4,38 ha

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie liegt ruhig am Ortsrand von Rhüden, einem Ortsteil der Stadt Seesen, und ist von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben. Diese naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, mit Wanderwegen direkt vor der Tür und Teichen in unmittelbarer Nähe.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Rhüden/Harz, Ausfahrt 66) liegt nur etwa 4 km entfernt, sodass Städte wie Hildesheim, Hannover, Braunschweig oder Göttingen schnell erreichbar sind. In Rhüden selbst sind Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden; die nahegelegene Stadt Seesen (ca. 10 Minuten mit dem Auto) bietet darüber hinaus eine umfassende Infrastruktur an.

Als Teil der Harzregion ist die Lage touristisch sehr attraktiv. Ganzjährig ziehen Ausflugsziele im Harz und der näheren Umgebung zahlreiche Besucher an. Zugleich gewinnt naturnahes Wohnen an Bedeutung – alternative Wohnformen wie Mobilheime oder Tiny Häuser erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Insgesamt bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen sowohl für dauerhafte Vermietungen (z. B. Erstwohnsitze oder Gewerbeeinheiten) als auch für touristische Nutzungen (Ferienwohnungen, Mobilheimplätze, Camping, Naherholung). Er eignet sich gleichermaßen für ein Betreibermodell oder ein langfristig orientiertes Investment.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



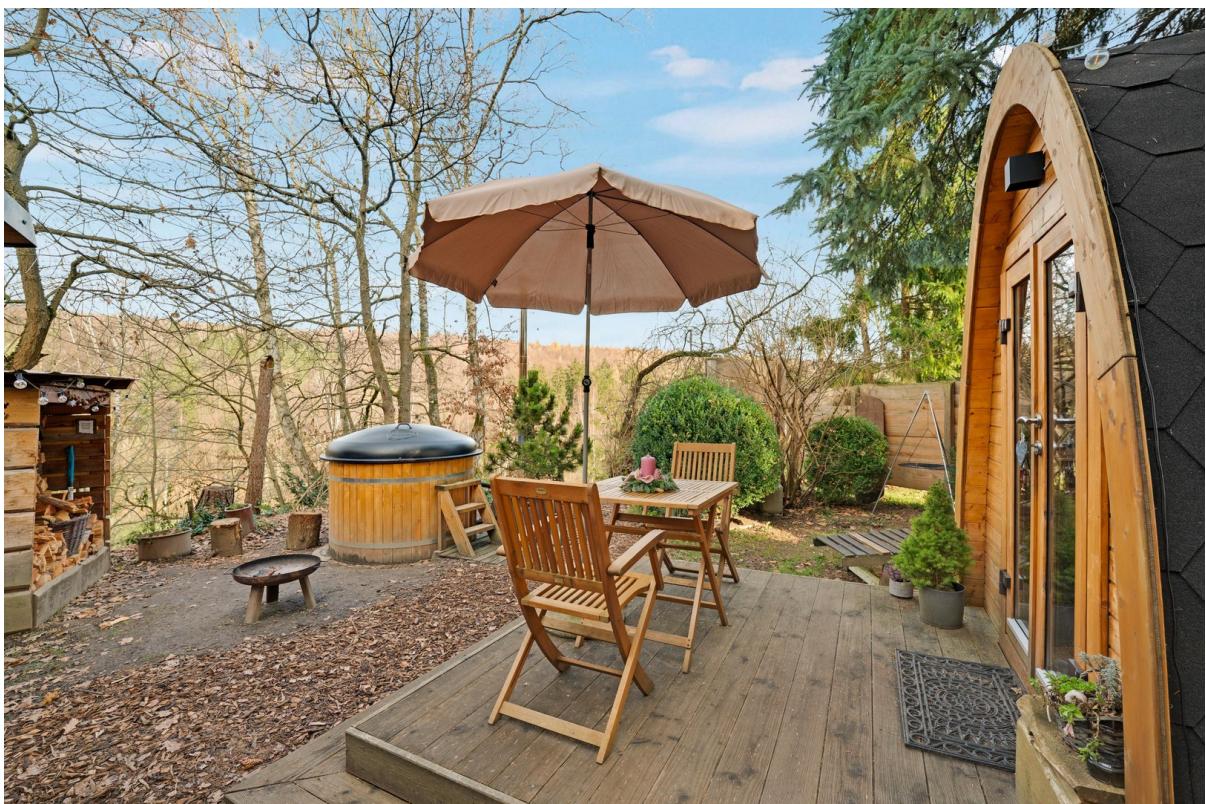
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ohne-

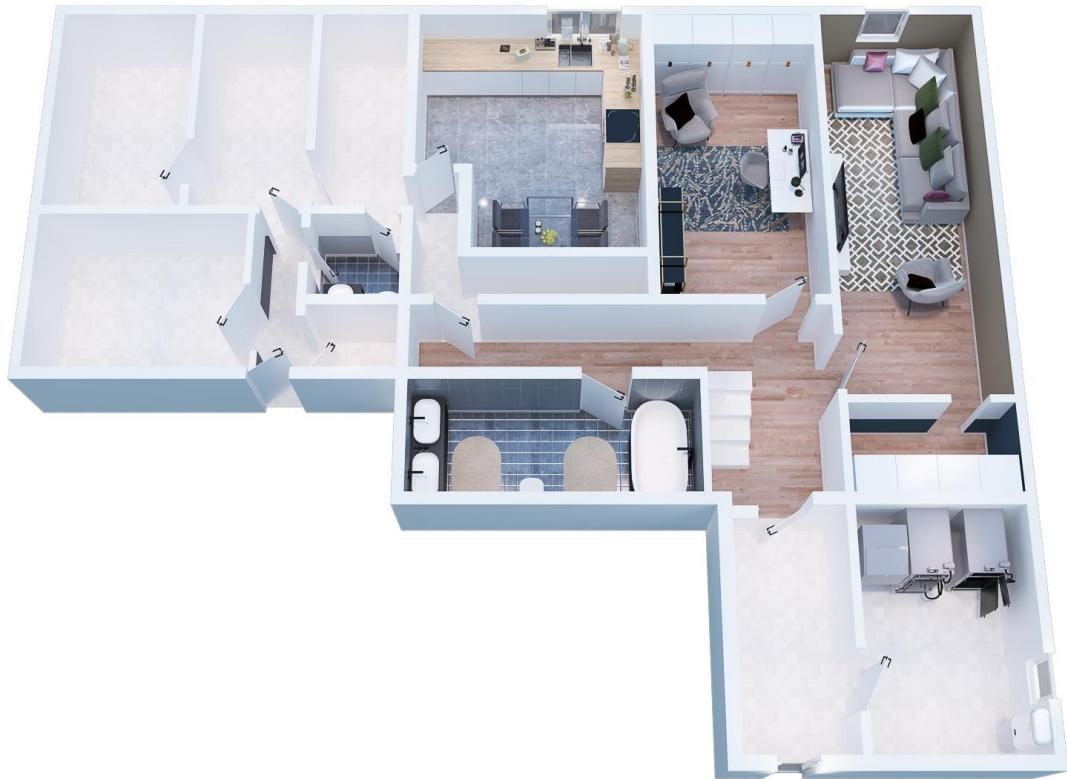
Gaststätte



ohne-

Eigentümerwohnung

# Exposé - Grundrisse



ohne-

vermietete Wohnung



ohne-

vermietete Wohnung