

# Exposé

## Wohnung in Göttingen

**Alles neu, super Rendite von 10,20%, 1ZKB, keine Provision, Blick auf Uni, 1 min zu Fuß zur Uni**



Objekt-Nr. OM-452294

### Wohnung

Verkauf: **58.935 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schulte

37073 Göttingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Neuwertig
Etagen	17	Badezimmer	1
Zimmer	1,00	Etage	5. OG
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	49
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	110
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf einer 1ZKB Wohnung mit super Rendite von 10,20%

Die Wohnung ist vermietet.

Die Miete kommt regelmäßig direkt auf das Konto des Vermieters vom Amt

Kaltmiete also Nettomiete: 500,00 €

Betriebskosten und Heizkosten: 149,00 € als Vorauszahlung

Super Rendite von 10,20%

1ZKB

Super Anlageobjekt

Keine Maklergebühren

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 neu renoviert und saniert.

Die Wohnung ist zu einer Nettomiete von 500,00 € zuzüglich 149,00 € Heizungs und Betriebskosten als Nebenkostenvorauszahlung vermietet

Super Rendite von 10,20 %.

Vermietungssituation im Gebäude, siehe Text veröffentlicht durch die Stadt Göttingen in den letzten beiden Bildern gezeigt, hier in der Anzeige.

Super Blick über Göttingen in der 5. Etage des Gebäudes

Wohnungstyp:

Es handelt sich bei dem Objekt um eine 1 Zimmerwohnung mit Bad und Küche und einem Balkon mit einseitig verschließbaren Stauraum in einem Appartementshochhaus

Außenanlagen:

Parkflächen (gem. Teilungserklärung) befinden sich auf dem Gelände (110 nicht überdachte Stellplätze) bzw. in einer Tiefgarage (49 Stellplätze).

## Ausstattung

Die 1ZKB hat im Flurbereich einen Einbauschränk.

Neue Pantryküche ist in diesem Jahr eingebaut worden.

Die Wohnung hat im Januar 2026 einen neuen Laminatboden bekommen.

Das Bad hat ist im Jahr 2026 neu saniert und renoviert worden.

Fenster:

Die 1 ZKB hat Aluminium- Isolierglasfenster bzw. Leichtmetallfenster.

Im Bereich der Wohnung sind die Außenwände als Fensterelemente ausgebildet, dadurch eine sehr helle Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Zustand der Wohnung ist sehr gut.

Vermietung:

Die Wohnung ist zu oben genannten Konditionen vermietet.

Zu jedem Semesterbeginn erfolgt ein riesiger Ansturm auf Göttingen.

Allerdings ist auch die Vermietung über das Amt sehr beliebt, 500,00 € Nettomiete zuzüglich Nebenkosten werden vom Amt bezahlt. Hier ist der Vorteil, dass diese Mieter oft sehr lange bleiben.

Vermietungsnachfrage ist sehr hoch.

Somit eine super Rendite von 10,20% für diese Wohnung.

Die Vermietung ist aufgrund der zentralen Lage, genau gegenüber der Hauptuni, Auszeichnung beste Uni Deutschlands, auch in Zukunft kein Problem.

Bitte mit vollständigem Namen und Anschrift melden.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr.

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Lage

Göttingen hat ca. 123.000 Einwohner und liegt

in Niedersachsen.

Verkehrslage:

Das Objekt liegt in zentraler Lage. Bahnhof und Autobahnanschluss sind in 5 min zu erreichen. Bushaltestelle direkt vor dem Haus.

Wohnlage:

Das Objekt befindet sich im Stadtkern in der Nähe des ICE-Bahnhofes und ca. 2 min Fußweg zur Fußgängerzone/ City.

Eine Minute zu Fuß bis zur Uni. Das Amtsgericht, Finanzamt und die Uni liegt genau gegenüber.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in

unmittelbarer Nähe. Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich im Umfeld.

Besonnung/ Belichtung: Gute Belichtung

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Toilette un Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



BadWaschbecken

# Exposé - Galerie



Pantry Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauschränk



Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Balkon

in mit integriertem Entwicklungskonzept für die nördliche Innenstadt  
Planungskonzept

### 3.3 Demographie

Anhand der statistischen Daten für den Untersuchungsbereich sowie im Vergleich zur Innenstadt (innerhalb des Walls) und zur Gesamtstadt konnten Erkenntnisse zur demographischen Zusammensetzung und Sozialstruktur gewonnen werden. Die Daten basieren auf den Einwohnermeldedaten mit Stand zum 31.12.2017, die aufgeschlüsselt nach kleinteiligen Baublöcken zur Verfügung stehen. Aus statistischen Gründen wurden die Judenstraße und die Untere Karspüle nicht berücksichtigt. Dies betrifft jedoch lediglich ein Wohngebäude, weshalb sich hierdurch keine nennenswerten Abweichungen ergeben.

#### Bevölkerungsstruktur und -Entwicklung

Die Stadt Göttingen zählt 134.824 Einwohner/innen (Stand: Dezember 2017). Innerhalb der letzten fünf Jahre sind rd. 5.000 Menschen neu hinzugekommen. Die Stadt Göttingen wächst zum einen durch ein positives Wanderungssaldo mit dem Umland, zum anderen durch konstant hohen Zuzug aus dem Ausland. Hier zeigt sich u.a. die Anziehungskraft der Wissenschaftsstadt für ausländische Studierende und Mitarbeitende in der Wissenschaft.

Die Wohnungsbaubedarfsprognose von 2016 entwarf zwei Entwicklungsszenarien bis 2030: Die Basisvariante geht von einem Wachstum um rund 1.000 Personen pro Jahr aus, die obere Variante von etwa 3.000 Personen. Die seitdem anhaltende positive Entwicklungstendenz bestätigt den Trend des konstanten Bevölkerungswachstums der oberen Variante.

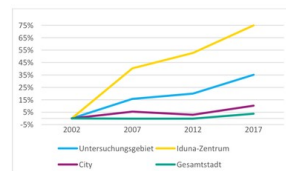


Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung in Prozent im Vergleich zu 2002  
Strom: Stadt Göttingen

Für die nördliche Innenstadt kann festgestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung prozentual deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt liegt. Dies hängt insbesondere mit der deutlichen

| complan Kommunalberatung – 16. Januar 2019

## Mietentwicklung im Iduna, gelb

# Exposé - Galerie

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept 6  
3 | Rahmenbedingu

Bevölkerungszunahme im Iduna-Zentrum zusammen, jedoch entwickelt sich auch die City (Bereiche innerhalb des Walls) insgesamt positiver als die Gesamtstadt.

Im Untersuchungsbereich der nördlichen Innenstadt wohnen etwas weniger als 2.000 Menschen. Von ihnen wohnt fast ein Drittel - etwa 600 Personen - im Iduna-Zentrum. Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsbereich hat seit 2002 um rund 500 Personen bzw. 35 % zugenommen. Die Zunahme ist auf geringfügigen Neubau, Beseitigung von Leerstand und durchschnittlich mehr Personen pro Haushalt zurückzuführen. Insbesondere im Iduna-Zentrum hat die Bewohnerzahl stark zugenommen. Während sich die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt zwischen 2002 und 2017 um nur vier Prozent erhöhte, wurden hier Zuwächse von über 75 % vermerkt. Nach Einschätzung der Jugendhilfe Göttingen ist dies mit deutlichem Zuzug kinderreicher Familien bzw. Familienzuwächsen nach einer Phase teilweisen Leerstands zu begründen, sodass nicht nur insgesamt mehr Menschen im Haus, sondern auch pro Wohnung leben.

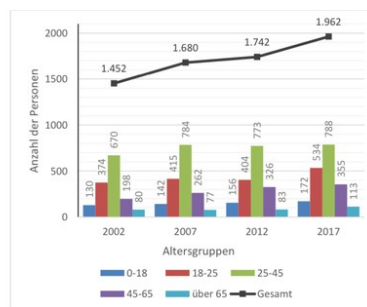


Abb. 12 Altersgruppen und Gesamtbevölkerung im Untersuchungsbereich  
Daten: Stadt Göttingen

Die Mehrheit der BewohnerInnen der nördlichen Innenstadt, etwa 40 %, ist zwischen 25 und 45 Jahre alt. Ihre Anzahl liegt seit zehn Jahren bei knapp 800 Personen. Die Zahl der 18 bis 25-jährigen hat dagegen von 2012 bis 2017 stark zugenommen und liegt nun bei rd. 530 (27 %). Die weiteren Altersgruppen sind weniger stark vertreten, haben jedoch in der Gesamtzahl ebenfalls kontinuierlich zugenommen. Der Anteil der unter 18-jährigen und der über 65-jährigen

| complan Kommunalberatung – 16. Januar 2019

## Mietentwicklung