

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lamspringe Sanieren, vermieten, profitieren



Objekt-Nr. OM-470607

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

31195 Lamspringe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1976	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.664,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	14,00	Garagen	8
Wohnfläche	483,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gewerbefläche, 8 Wohneinheiten, Garagen und Ausbaureserve in zentraler Lage

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit erheblichem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.664 m<sup>2</sup> befinden sich insgesamt acht Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie acht vermietete Garagen.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 483 m<sup>2</sup> verteilt sich auf acht Wohnungen mit insgesamt 14 Zimmern. Dabei handelt es sich um sechs 2-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 1-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedliche Mieterzielgruppen ansprechen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Gewerbeeinheit mit ca. 445 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zusätzliche Ertragsmöglichkeiten bietet. Aktuell sind drei Wohnungen vermietet, während die übrigen Einheiten in Anbetracht des Verkaufs leer stehen. Dadurch eröffnet sich dem Erwerber die Möglichkeit, umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und die Mietverhältnisse anschließend zu marktgerechten Konditionen neu zu gestalten. Sowohl die Wohneinheiten, als auch die Gewerbefläche befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Investoren die Chance bietet, den Gebäudebestand nach eigenen Vorstellungen aufzuwerten und langfristig attraktive Renditen zu erzielen. Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup>, die weiteres Entwicklungspotenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, die regelmäßig fachgerecht gewartet wurde. Laut Energieausweis hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 76,6 kWh (m<sup>2</sup>-a) und liegt somit in der Energieeffizienzklasse C.

Zum Objekt gehören außerdem acht Garagen, die derzeit vollständig vermietet sind und somit bereits stabile Mieteinnahmen generieren. Der großzügige Gartenbereich steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und erhöht die Wohnqualität zusätzlich.

### Übersicht der Wohneinheiten

Gewerbe - 424,55 m<sup>2</sup> - leerstehend

Wohnung 2Eingang 1 - 1. OG links - 64,78 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - vermietet

Wohnung 3Eingang 1 - 1. OG links - 58,11 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - leerstehend

Wohnung 4Eingang 1 - 1. OG rechts - 82,94 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - leerstehend

Wohnung 5Eingang 2 - links - 44,76 m<sup>2</sup> - 1 Zimmer - vermietet

Wohnung 6Eingang 2 - rechts - 42,39 m<sup>2</sup> - 1 Zimmer - leerstehend

Wohnung 7Garten - Gartenwohnung - 71,43 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - vermietet

Wohnung 8Eingang 1 - 2. OG rechts - 59,75 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - leerstehend

Wohnung 9Eingang 1 - 2. OG links - 59,75 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - leerstehend

Ausbaufäche- Eingang 2- Dachboden - 100 m<sup>2</sup> - leerstehend

### Highlights auf einen Blick

- Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

- Ca. 483 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Ca. 445 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

- 8 Wohnungen

- o6 × 2-Zimmer-Wohnungen

02 × 1-Zimmer-Wohnungen

- Insgesamt 14 Zimmer
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Grundstück ca. 1.664 m<sup>2</sup>
- 3 Wohnungen vermietet, übrige Einheiten frei
- Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renovierungsbedürftig
- 8 Garagen, vollständig vermietet
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten
- Ölzentralheizung, regelmäßig gewartet
- Hohes Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für Investoren, die ein renditestarkes Objekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial suchen. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen, vorhandenen Mieteinnahmen, Ausbaureserve und zahlreichen Leerständen bietet ideale Voraussetzungen für eine umfassende Neupositionierung und nachhaltige Wertsteigerung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Lamspringe, in einer der wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsachsen des staatlich anerkannten Erholungsortes im südlichen Landkreis Hildesheim. Die Immobilie liegt im historischen Ortskern und profitiert von einer guten Nahversorgung sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen.

Lamspringe zeichnet sich durch seinen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Die Gemeinde ist geprägt von einer reizvollen Lage zwischen Leinebergland und Harzvorland sowie einer gewachsenen Infrastruktur. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, kulturelle Angebote und die historische Klosteranlage schaffen ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Zielgruppen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen mit Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Über die nahegelegenen Landes- und Bundesstraßen sind Bad Gandersheim, Alfeld, Hildesheim sowie die Autobahn A7 schnell erreichbar. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bodenburg, Freden und Bad Gandersheim.

Die zentrale Lage innerhalb der Hauptstraße verbindet die Vorteile einer guten Infrastruktur mit den Vorzügen eines gewachsenen Wohnstandortes. Dadurch eignet sich die Immobilie als langfristig attraktive Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gewerbefläche Tresen

# Exposé - Galerie



2 Zimmer Wohnung Wohnzimmer



Seitenansicht des Hauses

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche hinten



Gewerbefläche Strassenseite

# Exposé - Galerie



Garagenhof

# Exposé - Galerie



1 Zimmer Wohnung mit Küchenz.



2 Zimmer Wohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2 Zimmer Wohnung Schafzimmer



Flur Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Ausbaufäche Dachgeschoss



großer Garten

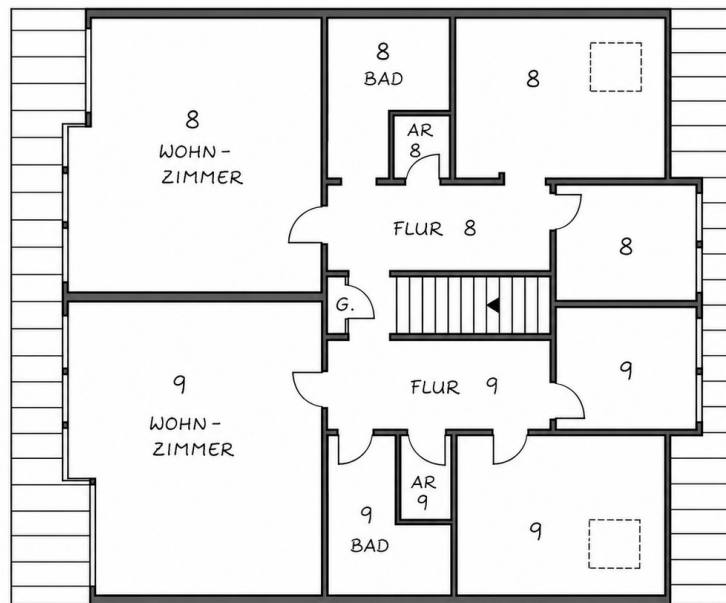
# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss