



OBJEKT 134299351

Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage

31812 BAD PYRMONT

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1980
Gesamtfläche:	ca. 1.286,47 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 693 m ²
Nutzfläche:	ca. 127,47 m ²
Gewerbefläche:	ca. 497,85 m ²
Sonstige Fläche:	ca. 661,06 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Zulieferung:	von vorn
Stellplatzanzahl:	8
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Vermietet:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	29.09.2016
Ausweis gültig bis:	29.09.2026
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	84,9 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

1.350.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding
Büroleitung
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses zentral gelegene Wohn-und Geschäftshaus in Bad Pyrmont verfügt über sieben Gewerbeeinheiten und sieben Wohneinheiten. Diese teilen sich wie folgt auf:

Gewerbeeinheiten:

1. UG: ca. 171,96 m², Laden, seit 01.04.2021 vermietet
2. EG: ca. 80,91 m², Pizzeria, seit 01.02.2020 vermietet
3. EG ca. 46,94 m², Friseur, seit 01.07.2023 vermietet
4. EG ca. 27,82 m², Schlüsseldienst, seit 01.04.2010 vermietet
5. EG ca. 64,07 m² in Renovierung, (ehem. Internet-Café)
6. EG ca. 12,85 m² Blumenladen, seit 01.02.2025 vermietet
7. EG ca. 93,3 m² Fotoladen, seit 01.10.2010 vermietet

Die Gewerbefläche insgesamt beträgt ca. 497,85 m².

Die monatliche Nettokaltmiete Gewerbe beläuft sich auf ca. 3.480,00 €

Wohnungen:

- 1.OG: ca. 165,82 m², seit 01.01.1990 vermietet
- 1.OG: ca. 87,04 m² mit Einbauküche, seit 01.08.2022 vermietet
- 1.OG ca. 58,88 m², seit 01.07.2024 vermietet
- 2.OG: ca. 119,34 m² mit Einbauküche, seit 01.02.2021 vermietet
- 2.OG: ca. 79,86 m², seit 01.12.2017 vermietet
- 2.OG: ca. 26,35 m², seit 01.04.2024 vermietet
- DG: ca. 106,69 m² mit Einbauküche, seit 01.08.2022 vermietet

Die Wohnfläche insgesamt beträgt ca. 661,10 m².

Die monatliche Nettokaltmiete Wohnen beläuft sich auf ca. 3.834,07 €.

Alle Wohnungen sind vermietet.

Im 2.OG befinden sich zwei Trockenräume mit je ca. 17,08 m², welche noch nicht als Wohnraum umgebaut sind.

Hierfür liegt allerdings eine Genehmigung vor.

Die gesamte monatliche Nettokaltmiete ist ca. 7314,07 €.

Im Untergeschoss gibt es weitere Nutzflächen (Abstellräume, Heizungsraum, etc.) von ca. 127,47 m².

Das Haus wurde 1980 erbaut und wird durch eine zentrale Gas-Heizung von 2021 beheizt.

Der vorliegende, benannte Energieausweis gilt für die Wohneinheiten.

Die Gewerbeeinheiten haben einen eigenen Energieausweis mit einem Primärenergiebedarf von 362,2 kWh/(m²a).

Dieser ist gültig bis zum 30.09.2026

Der Abgebildete Energieausweis bezieht sich auf die alte Heizung.

Aktueller Energieausweis wird zurzeit erstellt.

Seit 2020 wurden verschiedenste Sanierungen unterschiedlicher Art (z.T.: Sanitäranlagen, Einbauküchen, Elektrik, Fenster, Türen, etc.) durchgeführt.

Es gibt acht Auto-Stellplätze welche sich direkt am Objekt befinden.
Das Grundstück umfasst ca. 693 m².

LAGE

Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone in Bad Pyrmont. Die Innenstadt zeichnet sich durch seine charmanten Geschäfte, gemütlichen Cafés und historischen Gebäude aus. Die unmittelbare Umgebung bietet sowohl touristische Attraktionen als auch lokale Annehmlichkeiten wie Supermärkte und Apotheken.

Bad Pyrmont ist eine Kurstadt in Niedersachsen, die für ihre heilenden Thermalquellen und wunderschönen Parks bekannt ist. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wellness-Einrichtungen, Wanderwege und kulturelle Veranstaltungen. Durch die gute Verkehrsanbindung ist Bad Pyrmont auch ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen aus der Umgebung.

Die Region um Bad Pyrmont ist geprägt von grünen Wäldern, idyllischen Flüssen und historischen Städten. Die malerische Landschaft lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Golfen ein. Zudem bietet die Region eine Vielzahl von kulturellen Sehenswürdigkeiten, darunter Schlösser, Museen und historische Denkmäler. Mit seiner einzigartigen Kombination aus Natur, Kultur und Gesundheit ist die Region ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und aktive Urlauber gleichermaßen.

AUSSTATTUNG

- große Wohn-und Gewerbefläche von 1158,95 m²
- Gas-Heizung von 2021

Modernisierungen der letzten Jahre:

- 2020: 1. OG, Whg. ca. 87 m² & 1. OG, Whg. ca. 54 m²
- 2021: UG, Gewerbe, ca. 172 m²
- 2021: EG, Gewerbe, ca. 81 m²
- 2021: 2.OG, Wohnung, ca. 119 m²
- 2021: 1.OG, Wohnung, ca. 58,88 m²
- 2022: DG, Wohnung, ca. 106,69 m²
- 2024: 2.OG, Wohnung, ca. 26 m²
- aktuell: EG, Gewerbe (ehemaliges Internet-Cafe), ca. 64,07 m², wird renoviert

Weiteres Vermietungspotential im Dachgeschoss von 17,08 m², hier liegt eine Nutzungsänderungsgenehmigung vor. Der Umbau zu Wohnraum ist noch nicht erfolgt.

SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.



Gewerbe Fotogeschäft



Gewerbe Pizzeria



Gewerbe Fotografgeschäft und Pizzeria



Gewerbe Schlüsseldienst und Friseur



Gewerbebeeinheit



Gewerbe Schlüsseldient und Friseur



Blick Fußgängerzone



Balkon Wohnung



Gewerbeinheit



Gewerbeinheit



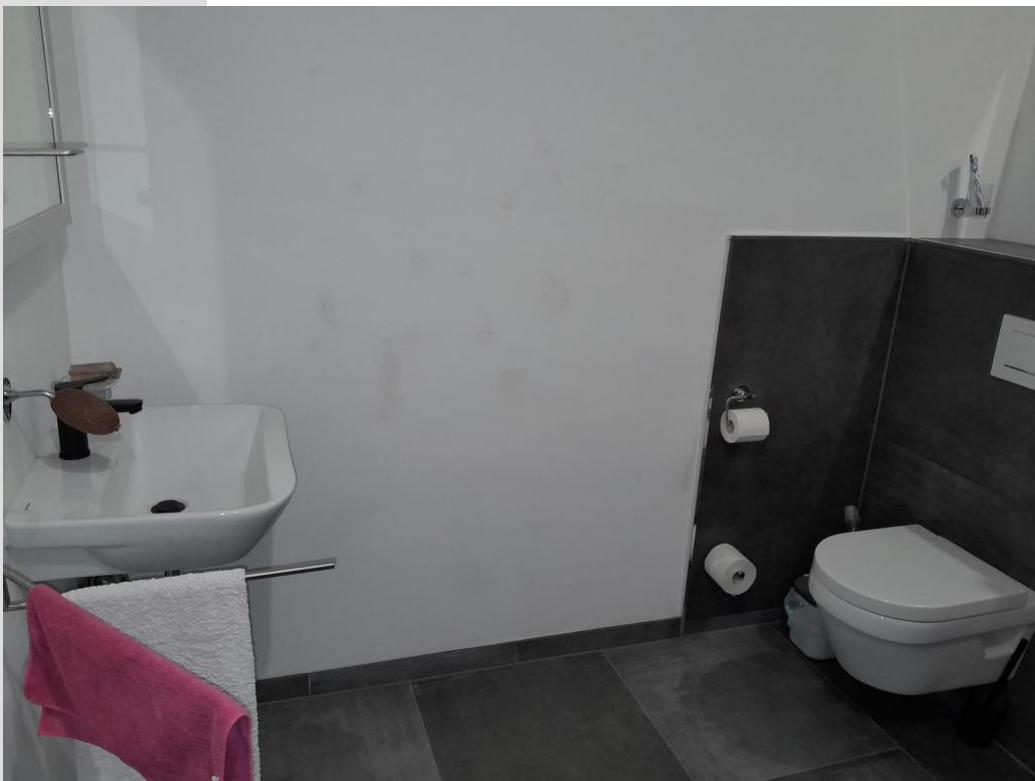
Gewerbe Apple



Gewerbe Apple



Gewerbe Apple



Gewerbe Apple



Gewerbe Apple



Gewerbe Apple