

# Verkaufs - Angebot

---

**Objekt: Mehrfamilienhaus als  
Wohn- / Büro - Praxisflächen  
mit überbautem Nebengebäude**

## **Verkäufer:**

**Birgit Winkler**

37574 Einbeck, Leinestraße 25A

Tel. 05563 / 950 80

[info@enkosa-winkler.de](mailto:info@enkosa-winkler.de)

---

Datum Mai 2024

Seite 1 von 3

# Ertragswert- / Verkehrswert-Ermittlung

Objekte: Leinestraße 25 C+D, 37574 Einbeck - Greene (vormals Zahnarztpraxis) Mai 2024

excel/Tabelle/Verkaufsangebot Arzthaus

## 1) Mietflächen Wohnungen / Bürofläche (Nr. 25 C) neu renoviert

Erdgeschoß	5 Zi.-Wohnung mit Einbauküche / oder Büro / Praxis	105,8 qm
Obergeschoß	3 Zi.-Wohnung rechts	70,9 qm
Obergeschoß	2-Zi.-Wohnung links	56,2 qm
<b>Gesamte Miet-Nutzfläche</b>		<b>232,9 qm</b>

### mit Option Dachgeschoßausbau

- Option Photovoltaik / Stromanschlussleitung, Zähleranlage vorhanden

- Ausbau Dachgeschoss 4 Zi.-Wohnung rechts ca. 90,0 qm

- Ausbau Dachgeschoss 4 Zi.-Wohnung links ca. 90,0 qm

Versorgungsanschlüsse Strom, Wasser und Treppenaufgang, sowie Architektenpläne sind vorhanden

**Gesamte Ausbaufäche / Miet-Nutzflächen ca. 180,0 qm**

## 2) Mieteinnahme z.Zt. Leerstand / Renovierung (vormals Zahnarztpraxis)

- EG - Mietfläche mit Küche, Parkplatz	105,8 qm (+ Keller)	5 Zi.-Kalt 6,40 €	677 €
- OG-rechts Mietfläche mit Parkplatz	70,9 qm	3 Zi.-Kalt 6,20 €	440 €
- OG-links Mietfläche mit Parkplatz	56,2 qm	2 Zi.-Kalt 6,20 €	348 €

## 3) Nebengebäude (Nr. 25 D)

- überbaute Wirtschaftsfläche / Lager- / Stellflächen

Grundrisse / Nutzfläche: 419 qm Kalt 1,30 € 544 €

- zzgl. mit Zugang und Nutzung freie Wiesenfläche

<b>erzielbare Mieteinnahmen</b>	<b>monatlich</b>	<b>2.009 €</b>
	<b>jährlich</b>	<b>24.110 €</b>

## 4) **Verkaufswert / Ertragswert 296.500 €**

**12,3 - fache Jahreskaltmiete / Brutto Rendite 8,1%/J.**

### Anlagen zum Verkaufsangebot:

- 1) Fotos Gebäude
- 2) Grundrisse EG, OG, DG
- 3) Liegenschaftsplan

# Verkaufs - Angebot >>> Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude 37574 Einbeck - Greene, Leinstr. 25 C und 25 D (vormals Zahnarztpraxis)

## Objekt - Kurzbeschreibung

Mai 2024

excel/Tabelle/Verkaufsangebot Arzthaus

### 1) Objekte:

- Mehrfamilienhaus Leinstr. 25 C :  
fachwerkbauweise, Innenausbau durch Architektur in Trockenbau und Ziegelstein  
Miet-Nutzfläche 233 qm
- Nebengebäude Leinstr. 25 D :  
holzbauweise überdacht als abgeschlossene Wirtschaftsfläche mit Toreinfahrt,  
Nutzflächen 419 qm: Hof, Lagerflächen, Pkw - Stellflächen usw.

### 2) Baujahr :

- Entkernung, Grundsanierungs-Ausbau durch Architektur um 1900  
in 2002

### 3) Überbautes Nebengebäude :

- mit Tor als abgeschlossene Wirtschaftsfläche  
Hofeinfahrt - Lagerflächen / Stellplätze überbaut 419 qm  
mit Zugang und Nutzung der Wiesenfläche

### 4) Dacheindeckung

- Dacheindeckung halbseitig neu (Harzerdach in 2015)  
Option Photovoltaik / Stromanschlussleitung, Zähleranlage vorhanden

### 5) Energieversorgung / Heizung

- Strom - Nachtspeicher / Infrarotheizung 2002/2024

### 6) Grundstücksflächen Grund und Boden :

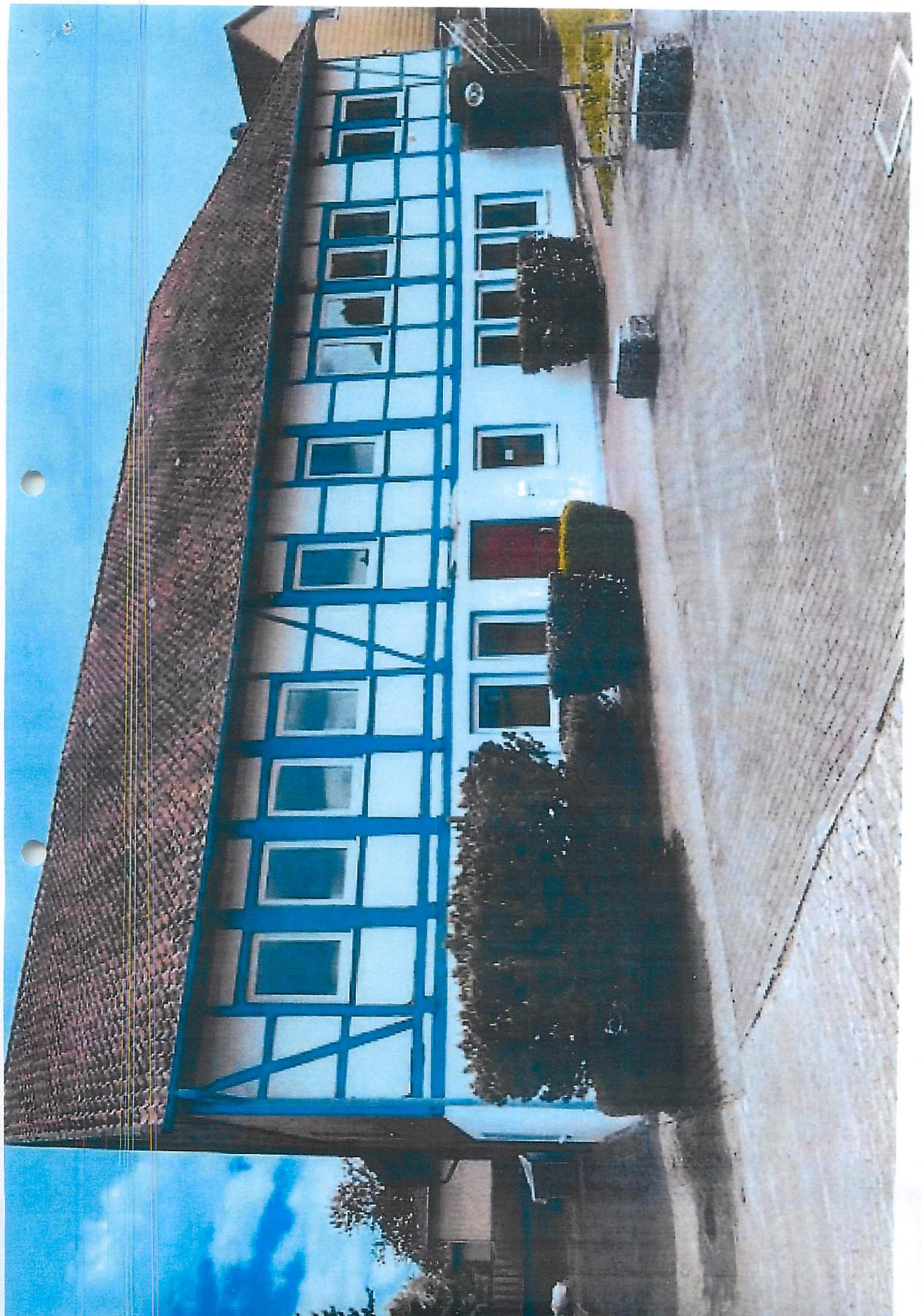
- Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude 714 qm
- Außenfläche: Eingang, Parkplatzflächen (mit Wegerecht) 315 qm
- Gesamtfläche: 1.029 qm noch zu vermessen !**

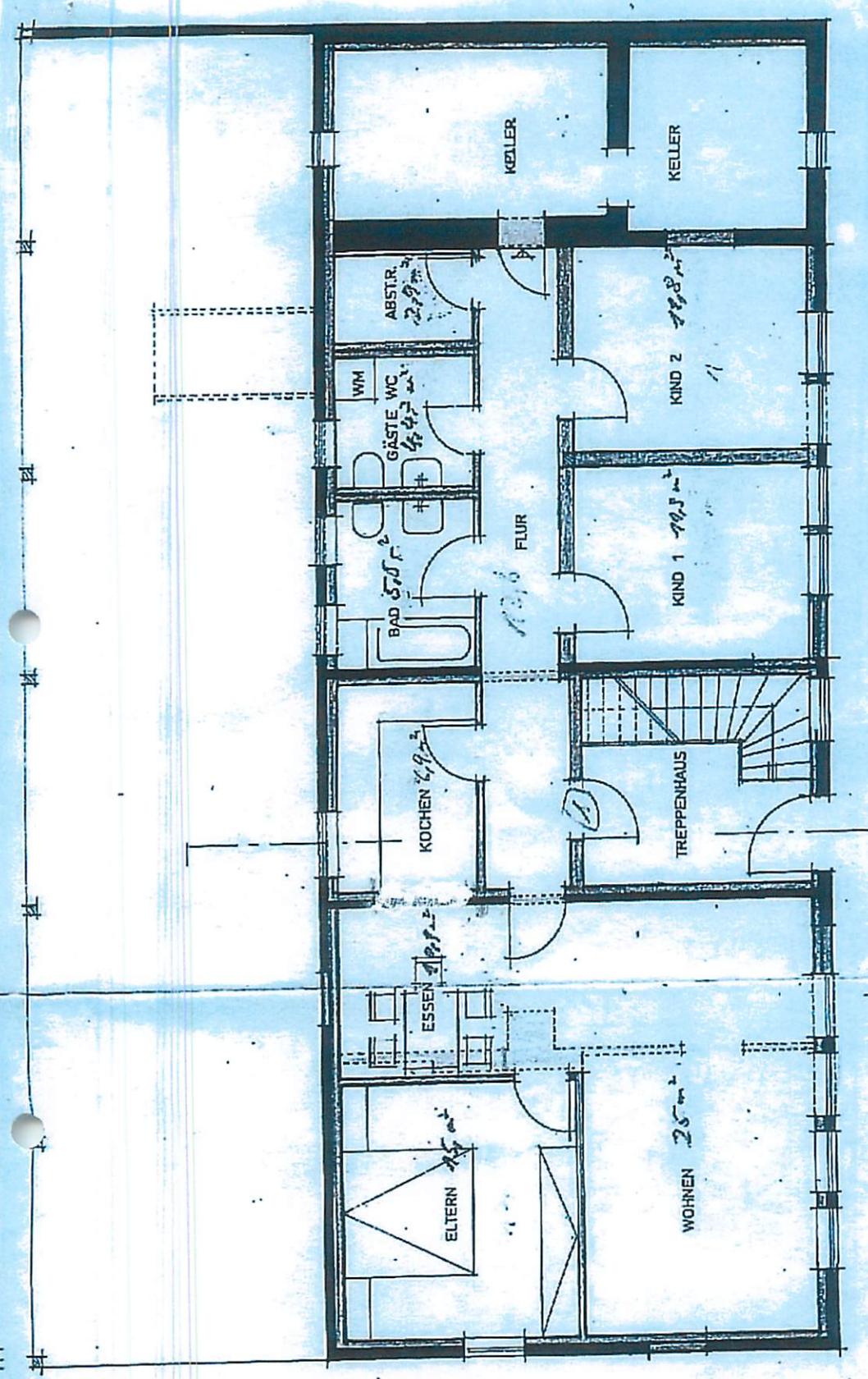
### 7) Grundbuch / Grundstücke 25 C und 25 D :

- Gemarkung: Bezirk Greene
- Blatt: 649
- Flur: 4
- Flurstück: noch zu vermessen aus: 170/9

### 8) Bodenwert per 2023:

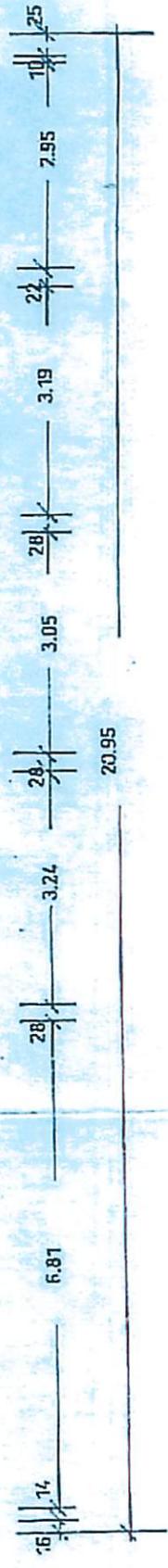
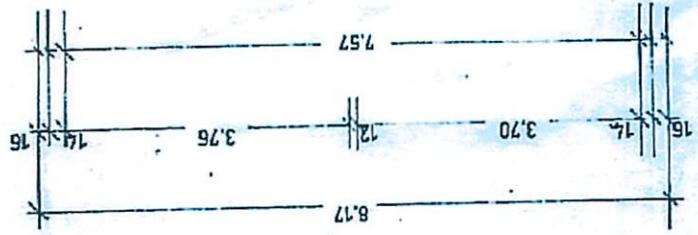
21 €/qm

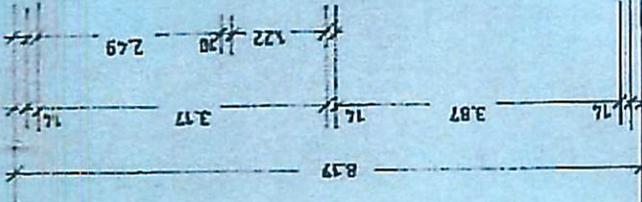
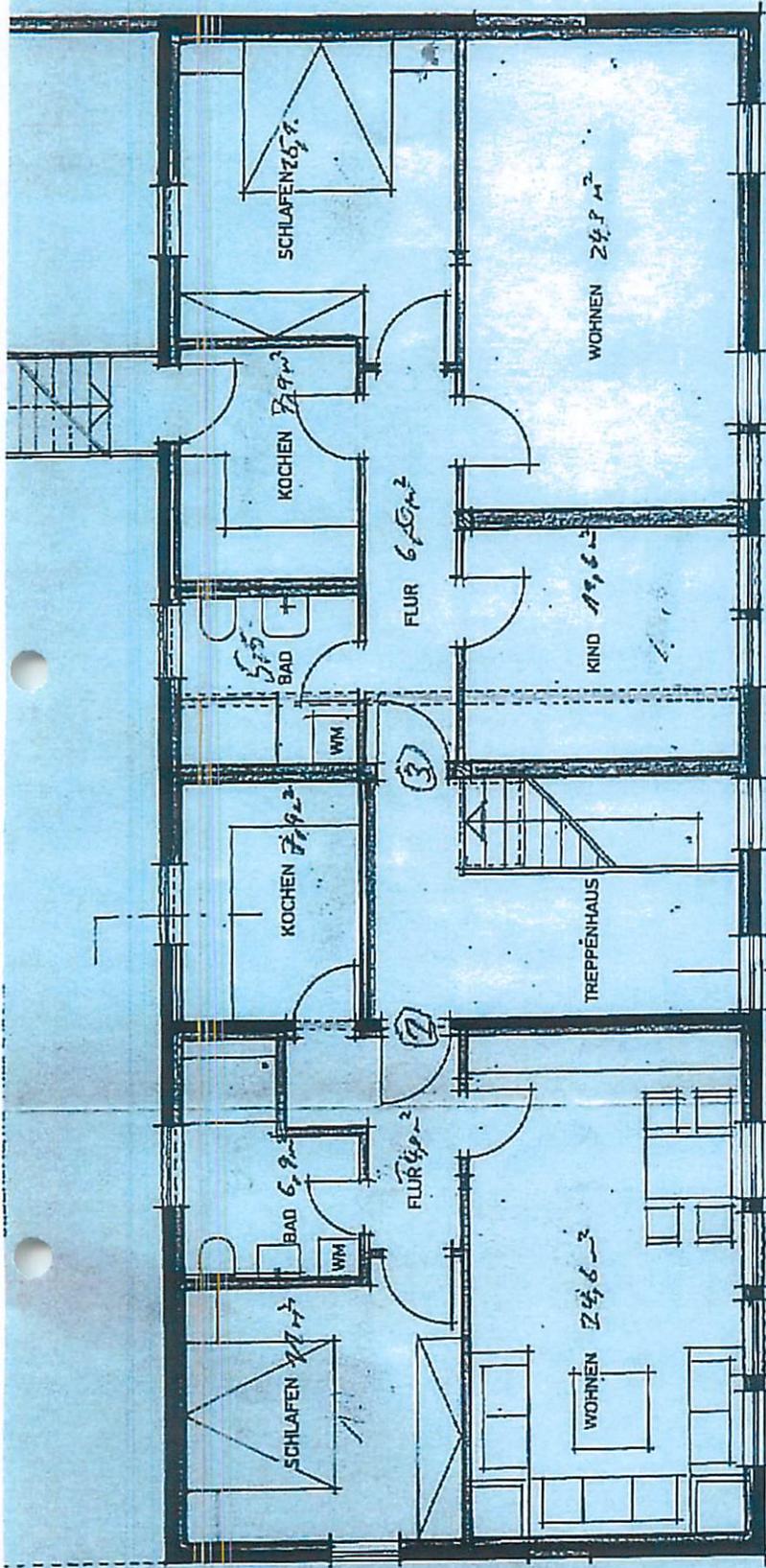




105,89 qm

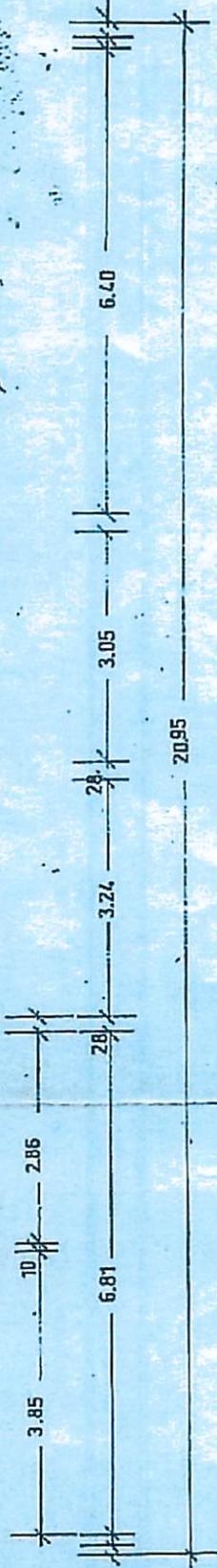
Erdgeschoss



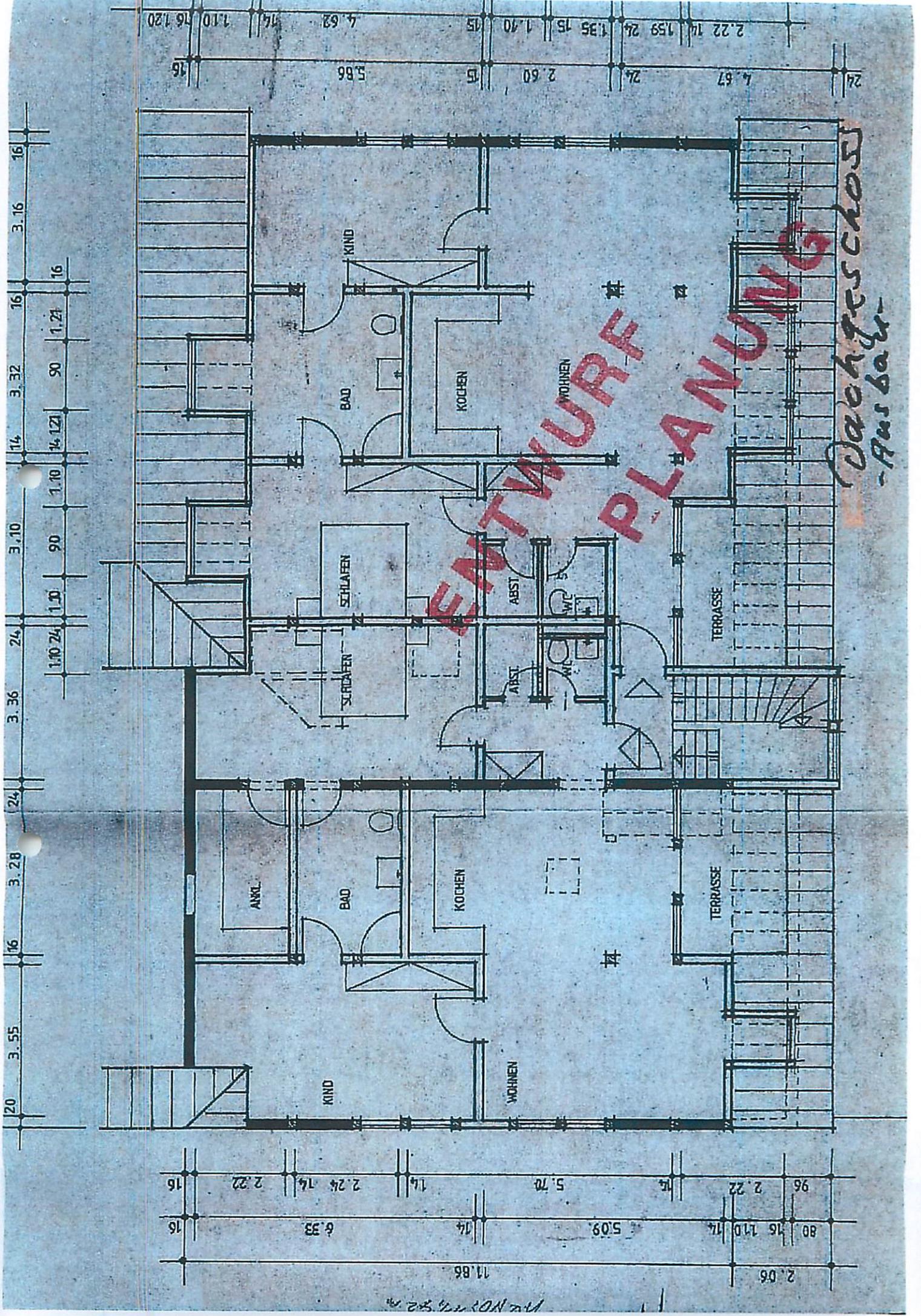


562.9m

709.9m



OBERGESSCHOSS



ENTWURF PLANUNG

Dachgeschoss  
- Ausba-

12.10.1923

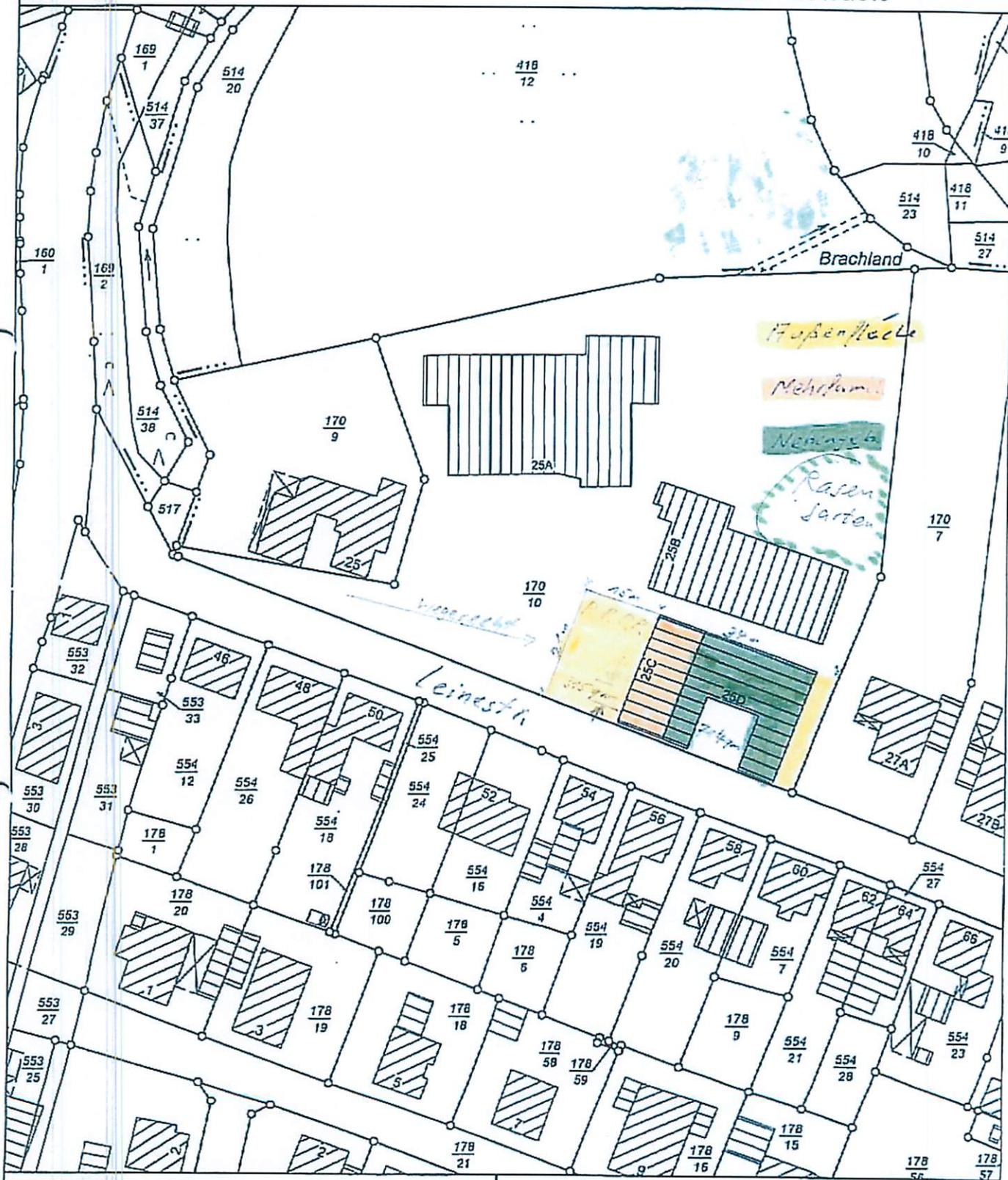






Gemeinde: Kreiensen  
 Gemarkung: Greene

Flur: 4  
 Flurstück: 00170/010



Verantwortlich für den Inhalt

Behörde für GLL Northeim  
 - Katasteramt -

Bereitgestellt durch

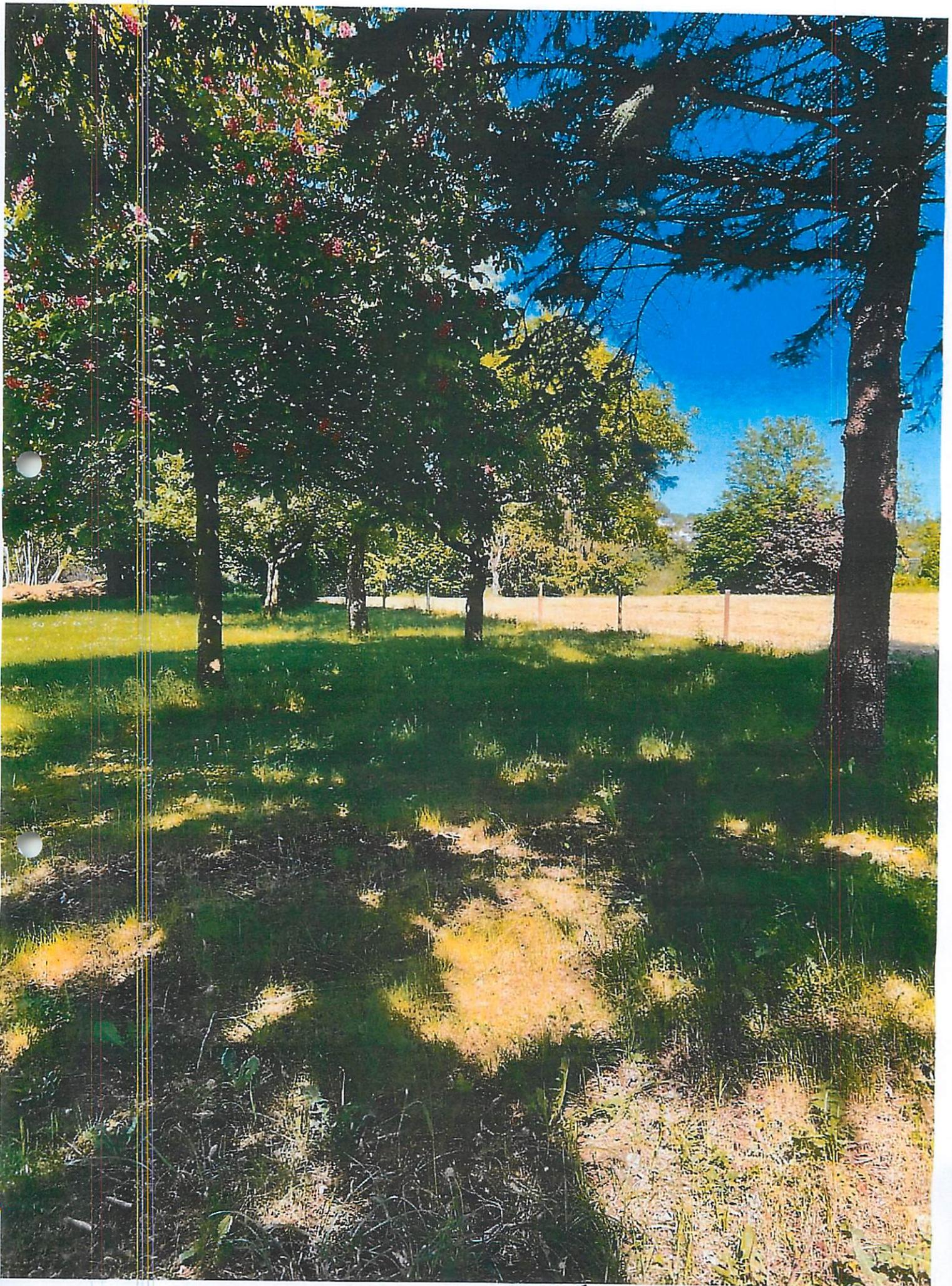
Behörde für GLL Northeim  
 - Katasteramt -

Zeichen:

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrissdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet: Eventuell eingeschränkte Genauigkeit.

Datum: 14.01.2005



Garten / Rosen