

Verden (Aller)

# VERKAUFT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in zentraler Lage, voll vermietet.

*Número de propiedad: 24271045*



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## De un vistazo

Número de propiedad	24271045
Superficie habitable	ca. 230,47 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	9
Año de construcción	1958

Precio de compra	325.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 132 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.06.2031	Demanda de energía final	212.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1958



Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



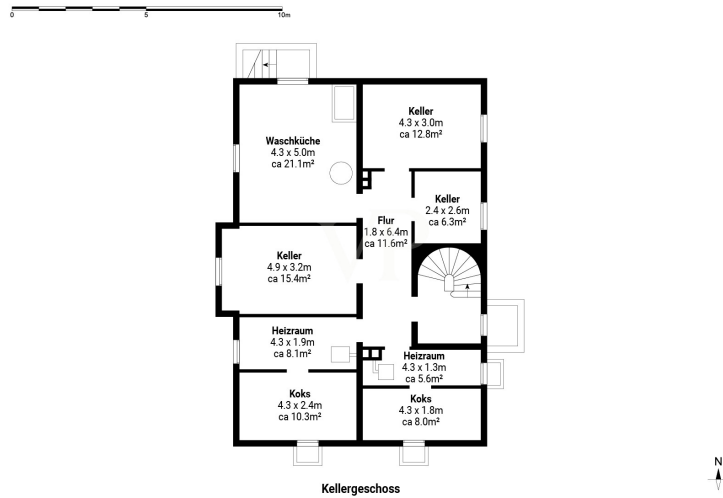
Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

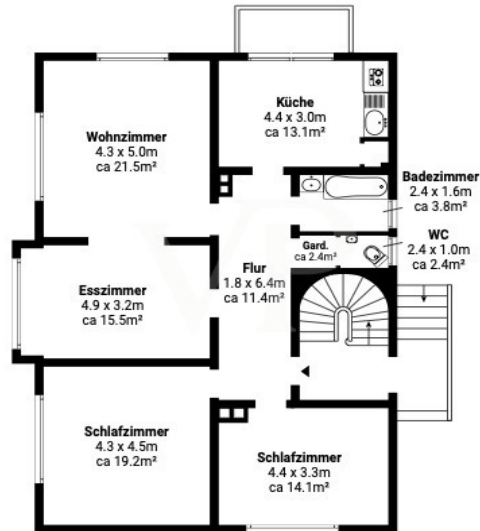
## La propiedad



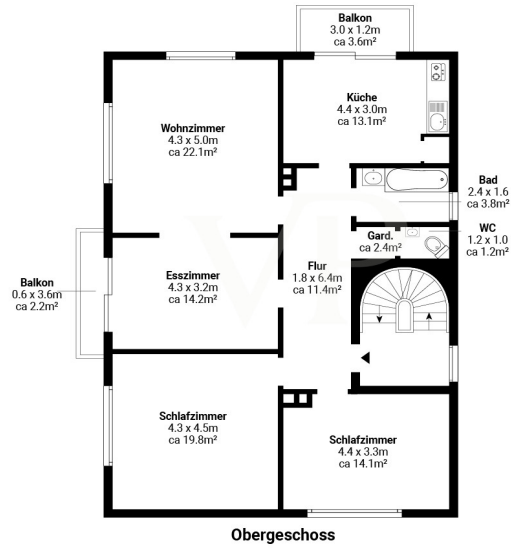
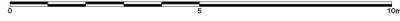
Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

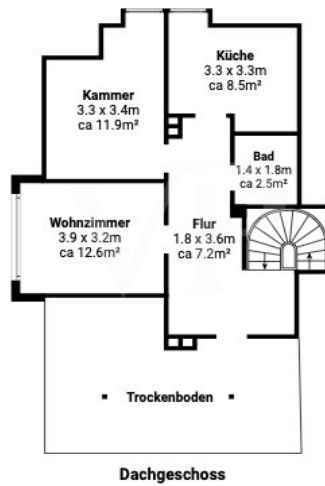
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Una primera impresión

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 616 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Einheiten und ist unterkellert. Das Objekt wurde nach und nach modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, teilweise noch modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Räume. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Bad, 2 Zimmer sowie ein durch eine Wandöffnung vergrößertes Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist baugleich, verfügt aber ohne Öffnung über ein zusätzliches Zimmer. Im Dachgeschoss finden sich 2 Zimmer neben Küche und Bad. Die beiden Balkone und die Terrasse sind ideal für entspannte Abendstunden nach Westen ausgerichtet. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und attraktive Anlagemöglichkeit.

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Detalles de los servicios

- 3 Wohneinheiten
- JNKM-IST: 18.981,72 € / Faktor 17,1
- JNKM-SOLL (ab 01.09.): 19.923,60 € / Faktor 16,3
- letzte Modernisierungen:
  - 2022 Umbau / Modernisierung Bad im EG
  - 2021 Renovierung Treppenhaus, neue Haus- und Kellertür
  - 2020 Etagenheizung, Heizkörper, Heizungsrohre im Dachgeschoss
- Modernisierungsbedarf langfristig:
  - Fenster (Isoglas Kunststofffenster 80er Jahre)
  - Elektrik
  - Bad Dachgeschoss
  - Allgemeine Renovierung Erdgeschoss und Dachgeschoss
  - Heizung Erdgeschoss (BJ 2004)

Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Todo sobre la ubicación

Verden ist bekannt für seine grünen Landschaften und die Nähe zur Natur, die besonders bei jungen Familien und Naturliebhabern beliebt ist. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Bahnhof Verden, von dem aus regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Hannover bestehen, ist nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen macht das Objekt auch interessant für Familien. Zudem befinden sich diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der Verdener Magic Park, das Verdener Dom-Museum und das nahegelegene Allerufer, das sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet. Die Stadt Verden zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum aus, was durch die stetige Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Zunahme an Arbeitsplätzen unterstützt wird. Die Attraktivität der Lage, kombiniert mit der hohen Lebensqualität, sorgt für eine geringe Fluktuation und eine stabile Mieterbasis. Das Objekt stellt somit eine solide Kapitalanlage dar, die durch kontinuierliche Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial überzeugt.



Número de propiedad: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Comercial

E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)