

Verden (Aller) / Borstel

Attraktives Zweifamilienhaus mit 2 vermieteten WE, Terrasse und Garten – ideal für Kapitalanleger!

Codice oggetto: 25346054

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 389 m²

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346054	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 179 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	6	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1993		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

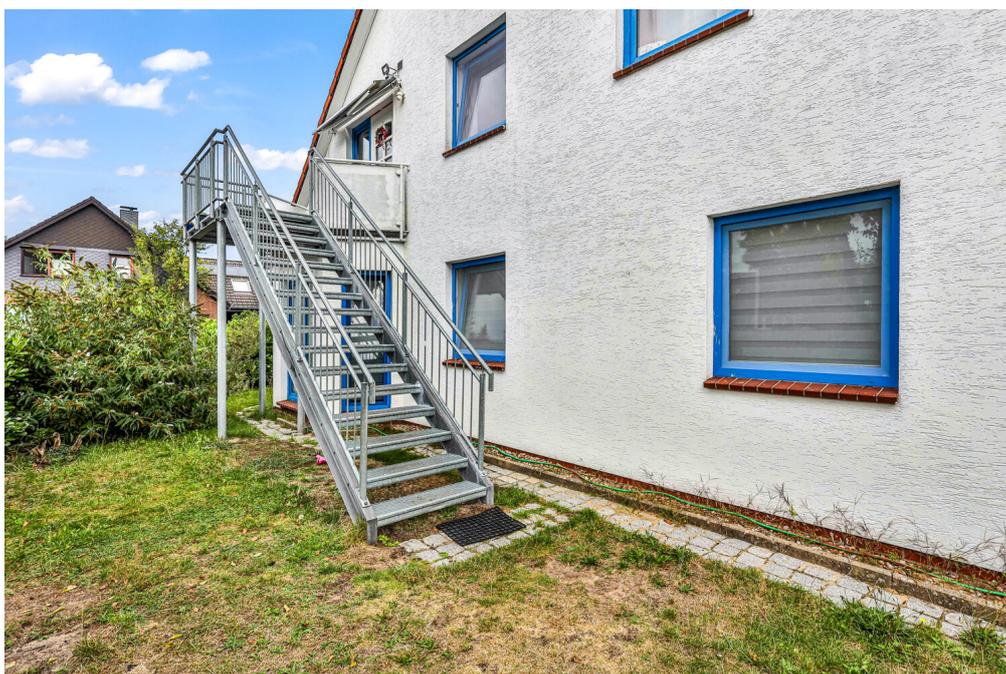
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



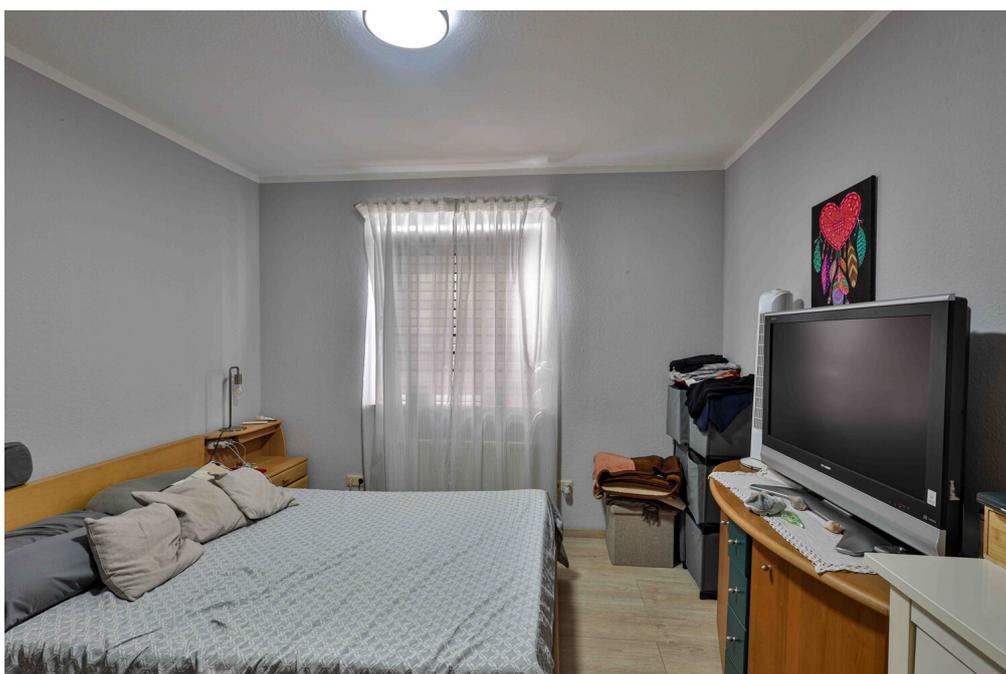
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



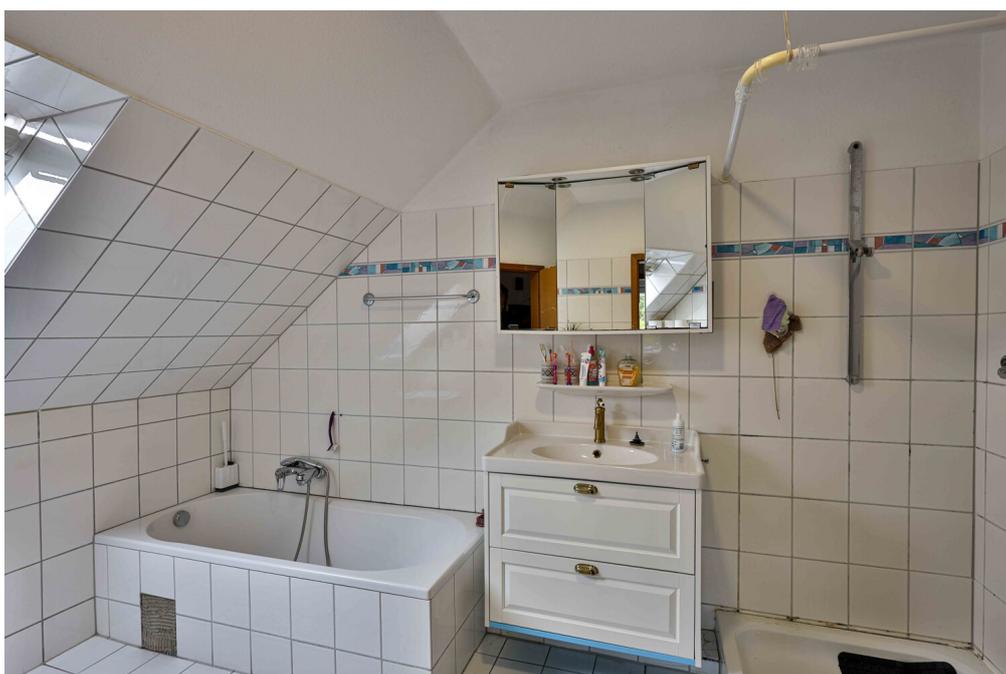
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



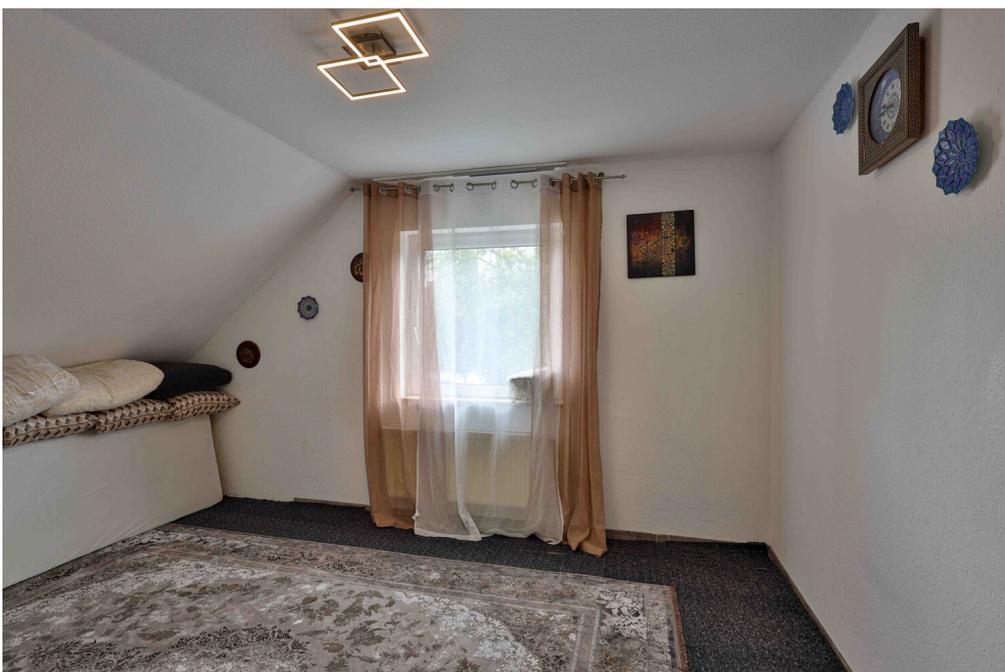
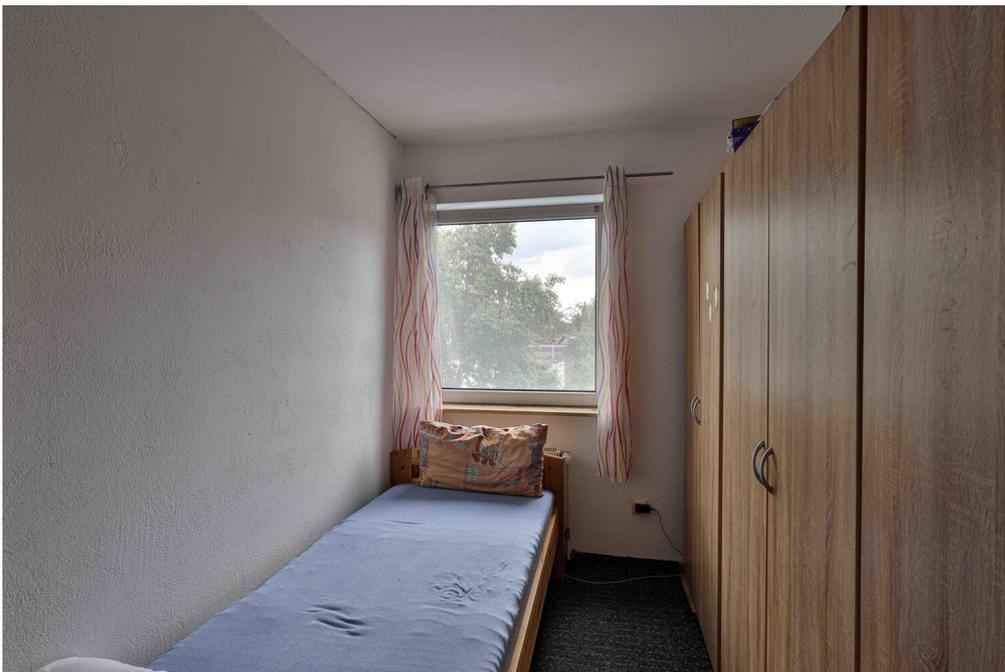
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La proprietà



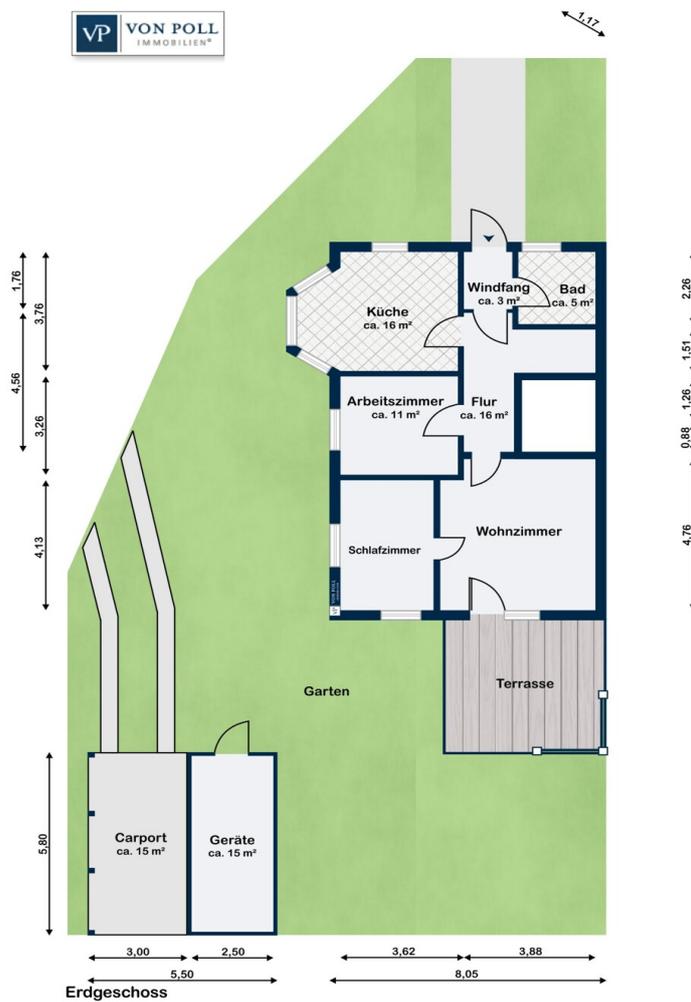
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

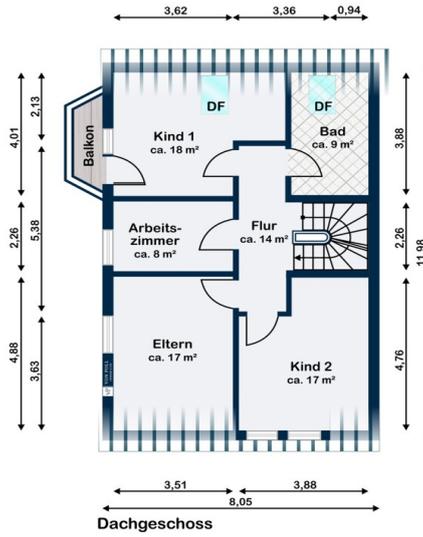
La proprietà

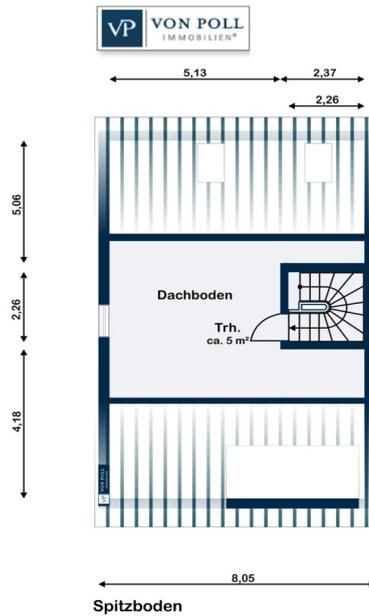


Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 179 m² zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit solider Ausstattung und vermieteten Einheiten – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über rund 98,6 m² Wohnfläche. Sie erstreckt sich über eine Küche, ein großes Vollbad, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Abstellraum. Eine sonnige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Ergänzt wird die Einheit durch einen pflegeleichten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Über eine separate Außentreppe erreicht man die zweite Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Auf ca. 80 m² stehen hier eine Küche, ein Vollbad, drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung. Ein Schuppen und ein Carport sind dieser Einheit zugeordnet und runden das Angebot ab.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 16.200 €. Für das Erdgeschoss wird eine Grundmiete von 700 € (900 € inkl. Nebenkosten) erzielt, für das Obergeschoss 650 € (950 € inkl. Nebenkosten inkl. Stellplatz (120 €)).

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde 2017 erneuert. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet. Die Fenster sind doppelverglast und stammen aus dem Baujahr.

Ein solides Anlageobjekt mit stabilen Mietverhältnissen und guter Ausstattung.

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1993, gepflegter Zustand
- Zweifamilienhaus mit ca. 179 m² Gesamtwohnfläche
- Zwei separate Wohneinheiten (EG ca. 98,6 m² | OG/DG ca. 80 m²)
- EG: Küche, Vollbad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, Terrasse, Garten
- OG/DG: Küche, Vollbad, 3 Schlafzimmer, Gäste-WC, ausgebauter Spitzboden, separater Zugang über Außentreppe
- Doppelverglaste Fenster (Baujahr 1993)
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Gasheizung erneuert 2017
- Carport und Schuppen vorhanden
- Jahresnettokaltmiete ca. 16.200 €
- Stabile und laufende Mietverhältnisse

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Verdener Ortsteil Borstel, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit dörflichem Charakter. Verden selbst ist eine Kreisstadt mit rund 28.000 Einwohnern und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot aus.

Die verkehrsgünstige Lage macht Verden besonders attraktiv: Über die nahegelegene Autobahn A27 sind Bremen in ca. 30 Minuten, Hannover in etwa 50 Minuten und Hamburg in rund einer Stunde erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einem eigenen Bahnhof und regelmäßigen Regionalbahnverbindungen nach Bremen und Hannover hervorragend.

Damit verbindet Verden eine naturnahe Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit der großen norddeutschen Metropolen – ein idealer Standort sowohl für Pendler als auch für Familien.

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com