

Verden (Aller) / Borstel

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

Número de propiedad: 25346054



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 389 m²

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

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

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

De un vistazo

Número de propiedad	25346054
Superficie habitable	ca. 179 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.08.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	112.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



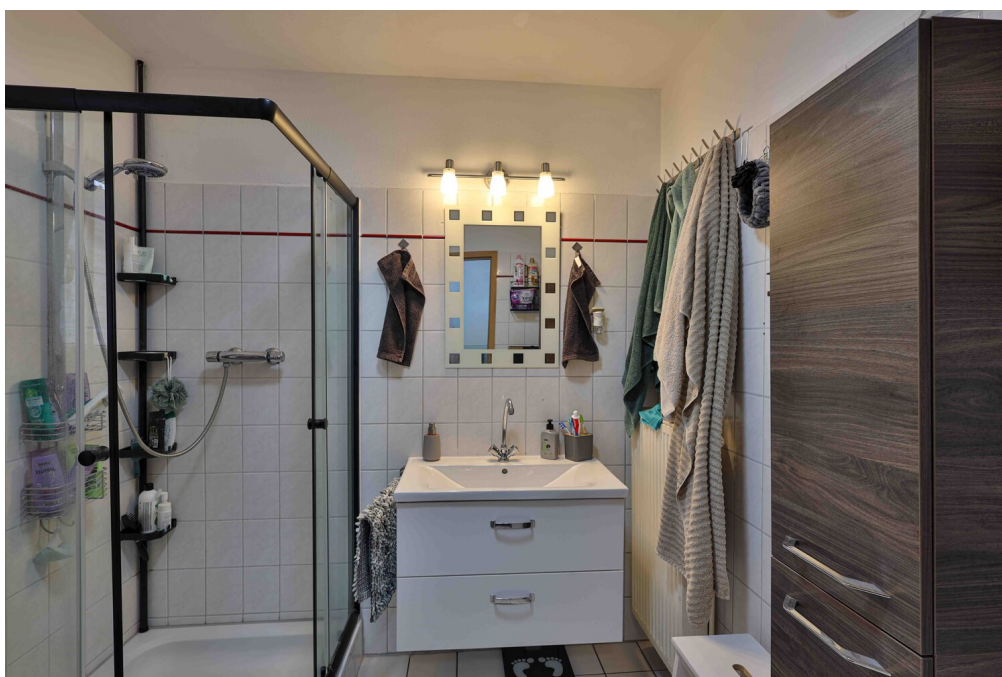
Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



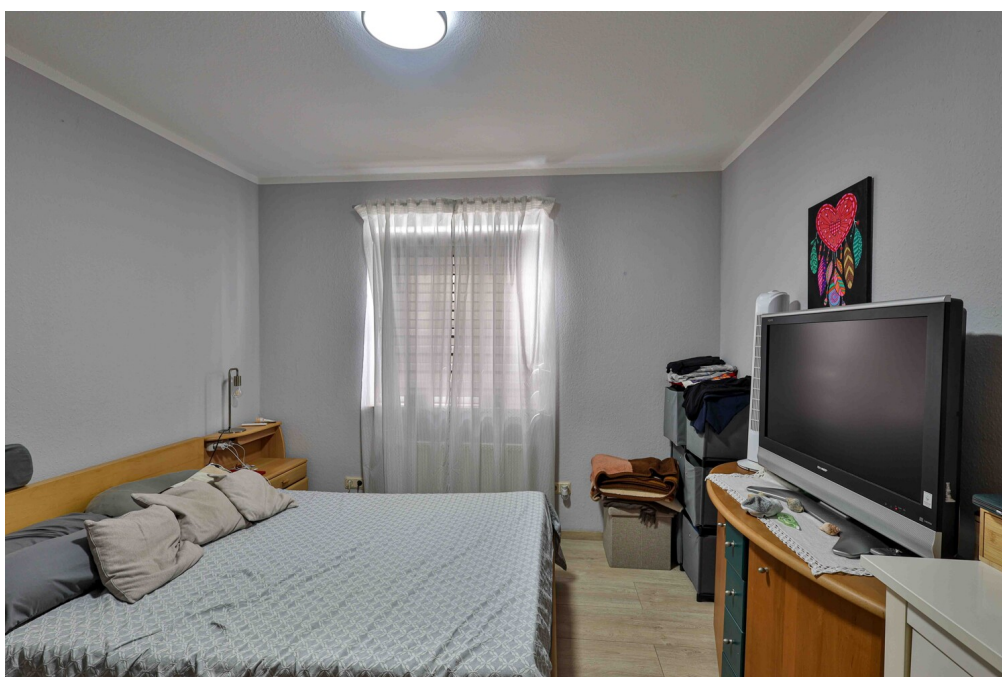
Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



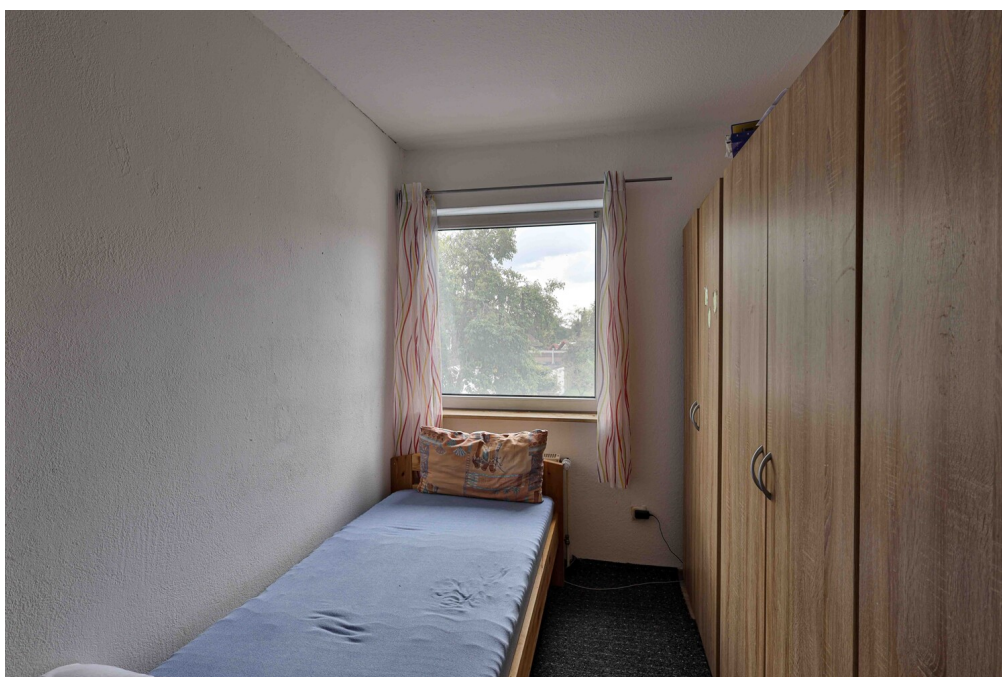
Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



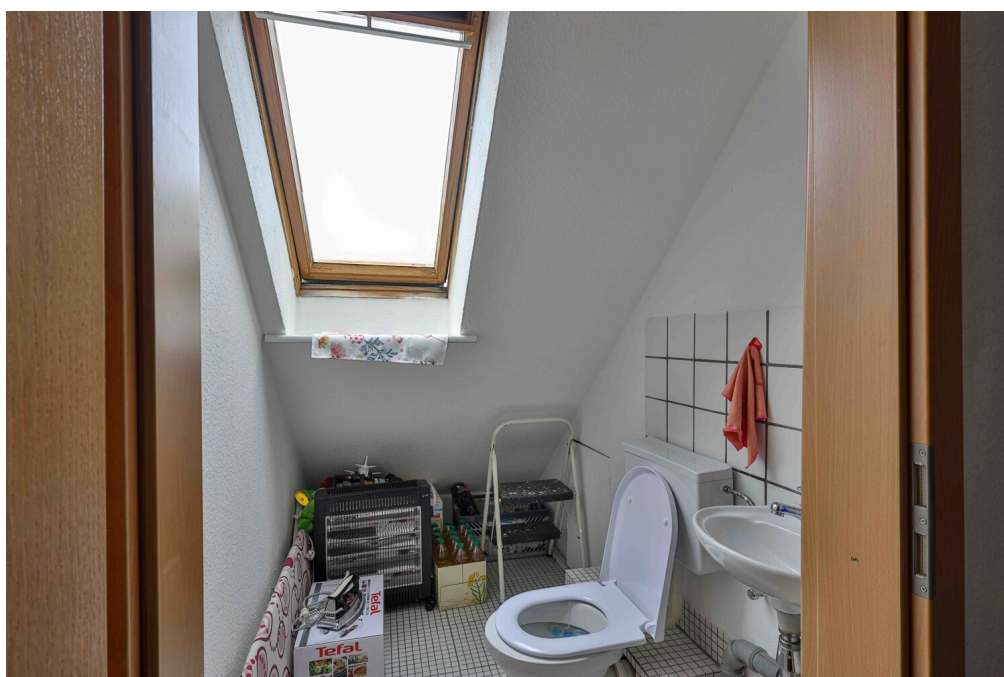
Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propiedad



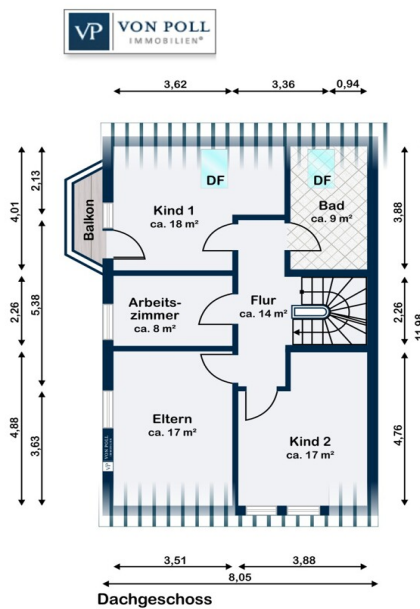
Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

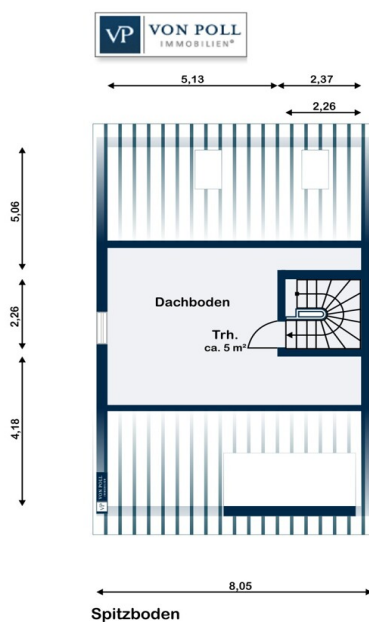
La propiedad



Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Detalles de los servicios

- 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
- Jahresnettokaltniete ca. 16.200 €
- Stabile und laufende Mietverhältnisse

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com