

Verden (Aller) / Borstel

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

Objektnummer: 25346054



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 389 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25346054    |
| Wohnfläche   | ca. 179 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 8           |
| Schlafzimmer | 6           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1993        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |



Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

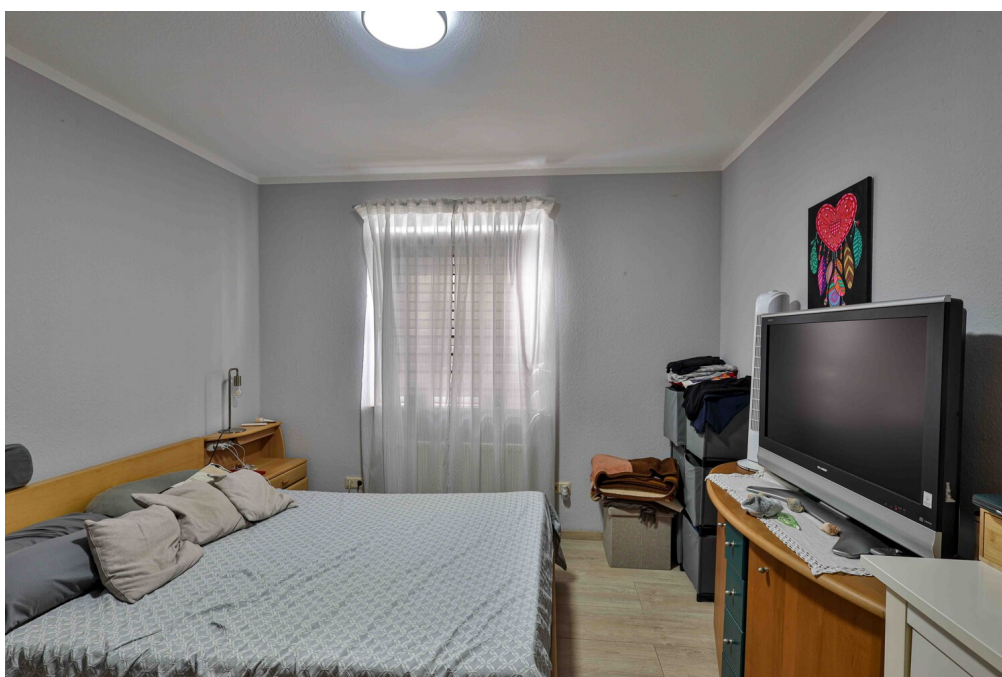
## Die Immobilie





Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Die Immobilie





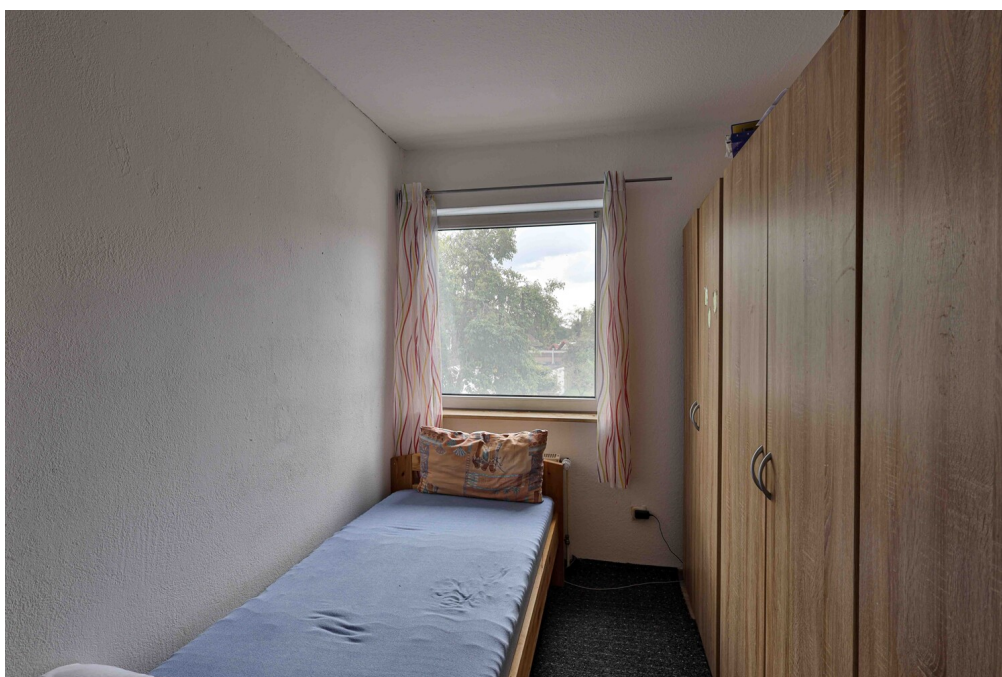
Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

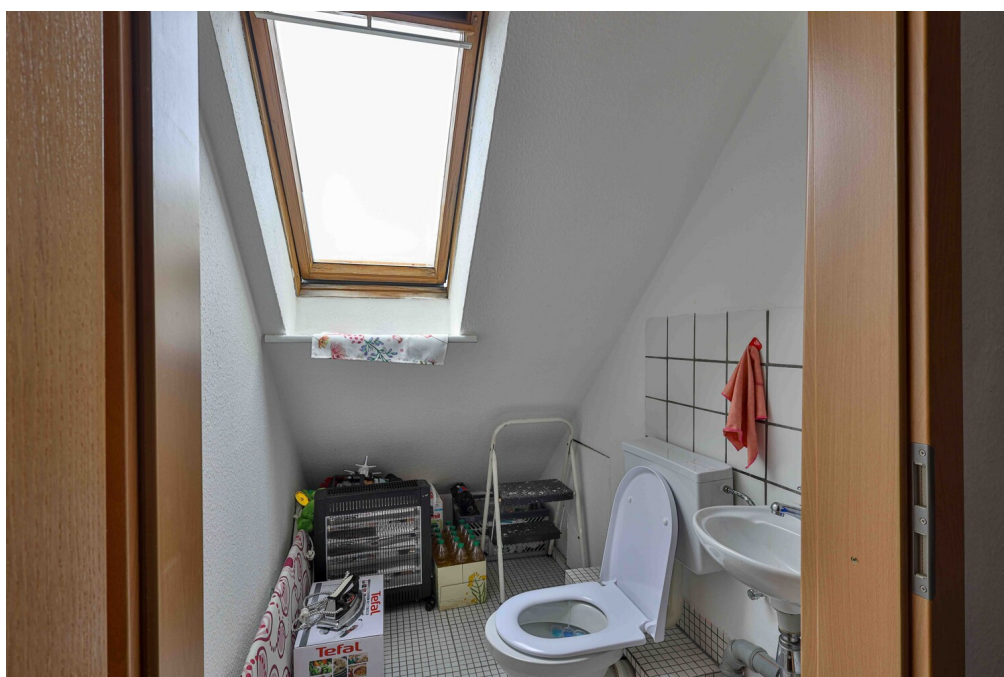
## Die Immobilie





Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Die Immobilie

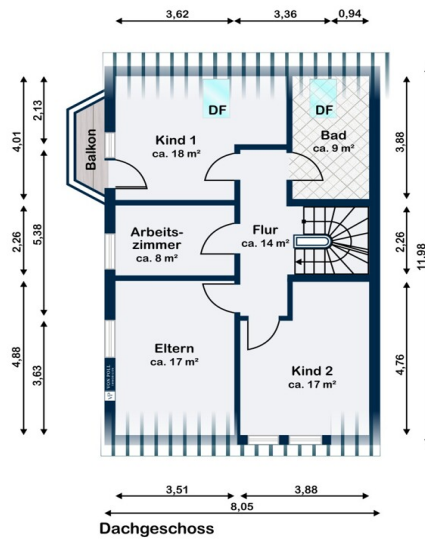




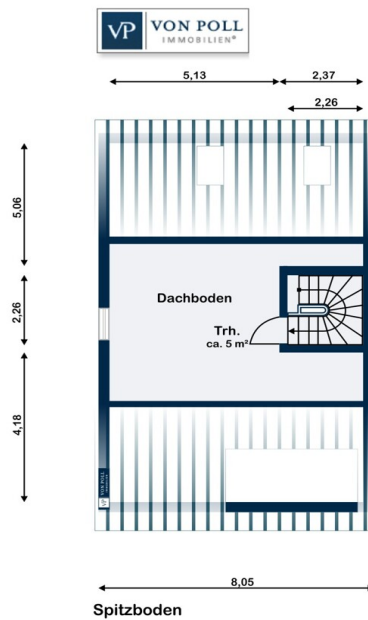
Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit solider Ausstattung und vermieteten Einheiten – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über rund 98,6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1993, gepflegter Zustand
- Zweifamilienhaus mit ca. 179 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Zwei separate Wohneinheiten (EG ca. 98,6 m<sup>2</sup> | OG/DG ca. 80 m<sup>2</sup>)
- 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



Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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