

Gifhorn / Gamsen

# ATTRAKTIVE CHANCE - ZWEI MIETSHÄUSER MIT MIETSTEIGERUNGSPOTENTIAL

Objektnummer: 25123048



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

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 412 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.536 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

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

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25123048                  |
| Wohnfläche   | ca. 412 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 16                        |
| Badezimmer   | 7                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 560.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Gewerbefläche              | ca. 98 m²                                                                 |
| Vermietbare Fläche         | ca. 510 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Die Immobilie



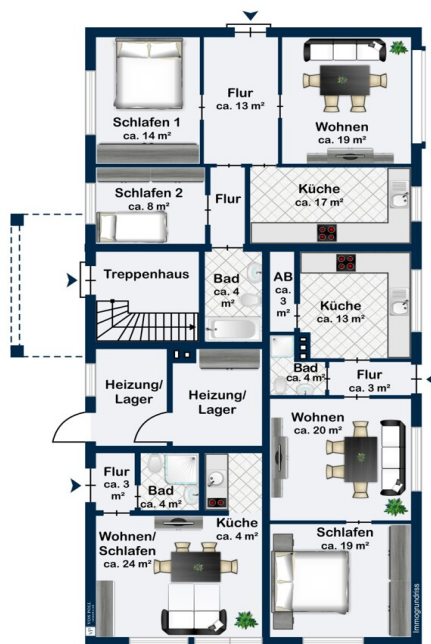
Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

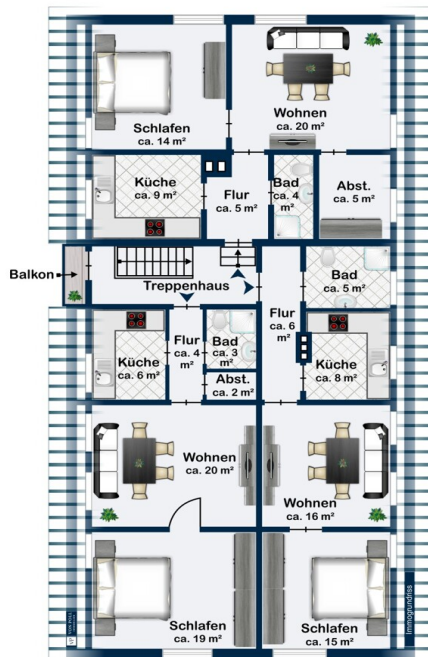
## Die Immobilie

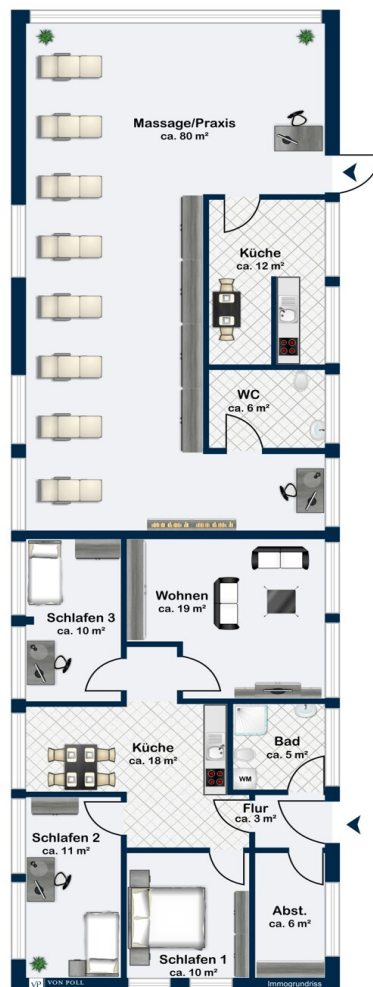


Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Gifhorner Stadtteil Gamsen erwartet Sie ein attraktives Kapitalanlage-Ensemble, das durch Charme, solide Vermietung und Potenzial überzeugt.

Das großzügige 1.536 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bebaut mit zwei eigenständigen Mietshäusern, eingebettet in einen gepflegten Garten, der rundum ein grünes Wohlfühlambiente schafft. Acht Stellplätze direkt auf dem Grundstück sorgen für komfortables Parken; ein Plus für Mieter und Besucher.

Das erste Gebäude bietet sechs gut geschnittene Wohnungen, die vollvermietet sind und stabile Mieteinnahmen garantieren. Jede Einheit überzeugt durch durchdachte Grundrisse und helle Räume, die Mieter langfristig binden.

Das zweite Haus beinhaltet eine Wohn- und eine Gewerbeinheit; ebenfalls beides separat vermietet.

Die zwei Häuser präsentieren sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Es gibt keinen Instandhaltungsstau.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 35.790€.

Da die Mieten z.T. seit zehn Jahren nicht erhöht worden sind, liegt das kurz- bis mittelfristige Potential des Mietertrages bei 41.826€.

Nutzen Sie diese Chance und bauen Sie sich neben steigendem Cashflow ein solides Fundament für eine langfristige Wertsteigerung auf.

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Ausstattung und Details

### Mieteinnahmen:

- + Vollvermietet
- + Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen für 7 Wohneinheiten möglich
- + Aktueller Jahresmietertrag: 35.790,60€
- + Potentieller Jahresmietertrag (kurz- bis mittelfristig umsetzbar): 41.628,72€
- + Keine Mietpreisbremse in der Stadt Gifhorn seit 01. Januar 2024

### Ausstattung:

- + Ruhige Lage, gute Infrastruktur nahe Innenstadt
- + Zwei Häuser, acht Einheiten
- + Haus I: Sechs Wohneinheiten
- + Haus II: Eine Wohneinheit, eine Gewerbeinheit
- + Gaszentralheizung
- + Garten
- + Zwei Garagen
- + Acht Mieter-Parkplätze

### Umbauten und Modernisierungen:

#### Wohnhaus:

- + 2013 - 2015 Wärmedämmung, neue Fenster, teilweise Erneuerung der Bäder, neue Gasheizung
- + 2012 - Einrichtung von 6 Stellplätzen und Bau einer Fahrradabstellanlage
- + 1962 - Baujahr Wohngebäude

#### Wohn- und Gewerbeinheit:

- + 2013 - 2015 Wärmedämmung und Dach erneuert
- + 2012 - Umnutzung und Umbau der Fahrschule und Versandgüterlogistik zu einer Wohn- und Gewerbeinheit
- + 1980 - Umnutzung des Lagergebäudes zu einer Fahrschule und Versandgüterlogistik
- + 1971 - Baujahr Lagergebäude

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Alles zum Standort

Das Ensemble liegt mitten im beliebten Gifhorner Stadtteil Gamsen, einer gewachsenen Wohngegend, die für ihre ruhige, grüne Atmosphäre und familienfreundliche Infrastruktur geschätzt wird.

Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich direkt im Ortsteil, so dass kurze Wege den Alltag erleichtern.

Kindergärten und die Wilhelm-Busch-Grundschule liegen nahebei, weiterführende Schulen wie IGS oder Gymnasium sind schnell mit Bus oder Rad erreichbar. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie das Naturerholungsgebiet am Tankumsee laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Ins Zentrum von Gifhorn gelangen Sie schon nach 4km.

Der Bahnhof Gifhorn ist nur rund 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet Regionalverbindungen in alle Richtungen.

Mehrere Buslinien verbinden Gamsen regelmäßig mit der Gifhorner Innenstadt.

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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