

Peine / Telgte

# ETW in Peine für Kapitalanleger mit einer Rendite von > 5,3% !!!

Objektnummer: 25443019



KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 179 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

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

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25443019
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	200.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

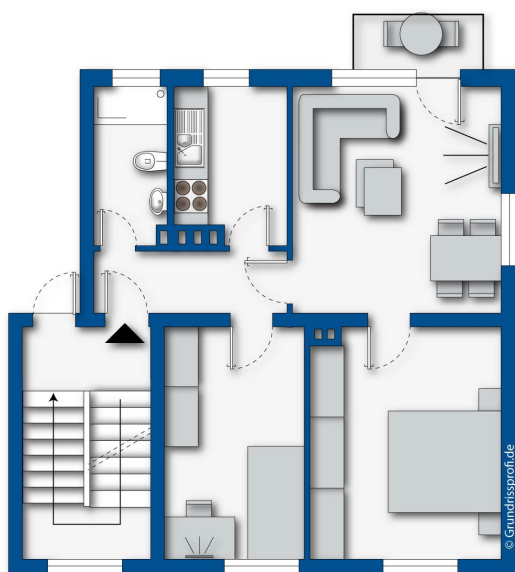
Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte, vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1954, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein komfortables Raumangebot legen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das 1954 erbaut wurde und sich dank fortlaufender Pflege und gezielter Modernisierungen in einem guten Zustand präsentiert.

Insbesondere im Jahr 2000 wurden wichtige Erneuerungen vorgenommen, zu denen die Modernisierung der Bodenbeläge, Türen sowie des Balkons zählen. Das Ergebnis ist eine Immobilie, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird, ohne ihren ursprünglichen Charme zu verlieren.

Die Wohnung wird mittels Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2014 beheizt, welche eine individuelle Wärmeregulierung ermöglicht. Zur Immobilie gehört ein Grundstücksanteil mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup>.

Ein weiteres Plus ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Somit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs unkompliziert erreichbar. Auch für Pendler bietet die Lage die Möglichkeit, schnell in die Innenstadt oder in benachbarte Stadtteile zu gelangen.

Abschließend überzeugt diese Etagenwohnung durch ihre übersichtliche Größe, eine sinnvolle Raumaufteilung sowie den gepflegten Zustand. Die Immobilie eignet sich bestens für Käufer, die ein sofort nutzbares Objekt mit Entwicklungspotenzial und Komfort in einer gut angebundenen Lage suchen.

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Ausstattung und Details

Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und gewährt Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung.

Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung: Zwei Schlafzimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt direkten Zugang zum modernisierten, nach Westen ausgerichteten und überdachten Balkon, auf dem sich auch am Nachmittag noch entspannte Stunden verbringen lassen.

Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Platz für Küchenutensilien und Geräte.

Das Tageslichtbad mit, ausgestattet mit einer Dusche, ist klassisch gehalten und verfügt über alle notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeigt eine Ausstattung von guter Qualität.

Ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche runden das Angebot ab.



**Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## Alles zum Standort

Peine-Telgte gehört zu den gefragtesten Wohnlagen innerhalb der Stadt Peine und zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und sehr guter infrastruktureller Anbindung aus. Der Stadtteil bietet ein gewachsenes, harmonisches Wohngebiet mit überwiegend gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, was ihn besonders für langfristige Immobilienanlagen interessant macht.

Die Mikrolage punktet durch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von Kindertagesstätten und Schulen im direkten Umfeld, was die Wohnlage auch bei Mietern sehr beliebt macht.

Verkehrstechnisch ist Telgte hervorragend angebunden. Die nahegelegene B65 sorgt für eine schnelle Verbindung sowohl Richtung Hannover als auch Richtung Braunschweig. Der Peiner Bahnhof ist bequem erreichbar und bietet Pendlern regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Damit ist der Standort besonders attraktiv für Berufspendler – ein bedeutender Vorteil für eine nachhaltig gesicherte Vermietbarkeit.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Grünflächen, Sportanlagen und Spazierwege ergänzen die hohe Wohnqualität des Stadtteils. Auch die Peiner Innenstadt mit ihrem gastronomischen und kulturellen Angebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Fazit:

Peine-Telgte bietet stabile Nachfrage, ein wertbeständiges Wohnumfeld sowie eine sehr gute Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für eine renditestarke und zukunftssichere Kapitalanlage im Bereich Eigentumswohnungen.

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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