

Hillerse

INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

Objektnummer: 26123026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1.194 m²

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

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

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Auf einen Blick

Objektnummer	26123026	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 380 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	18	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1993	Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 224 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 604 m²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Die Immobilie



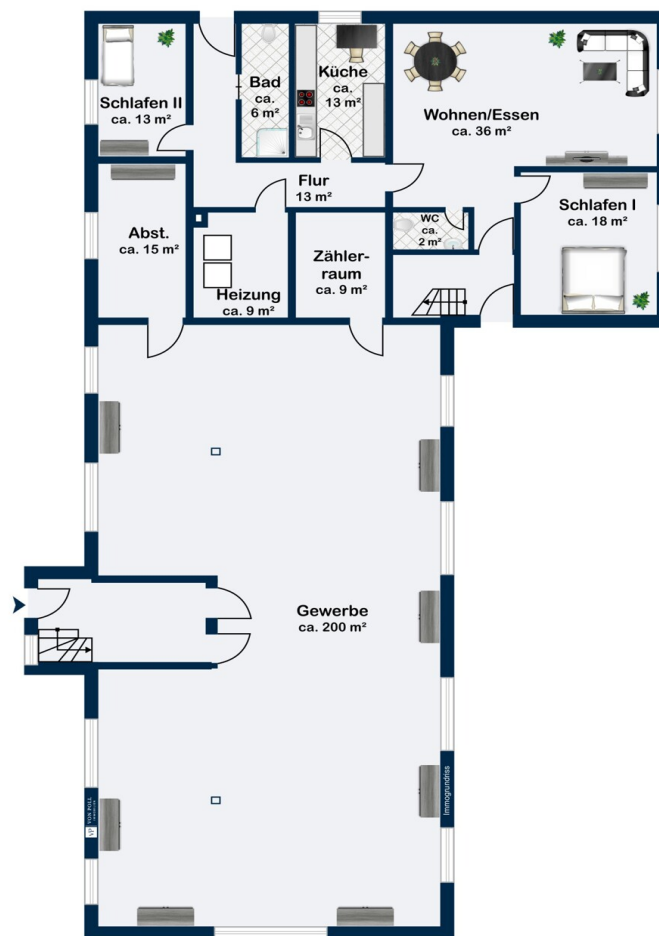
Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

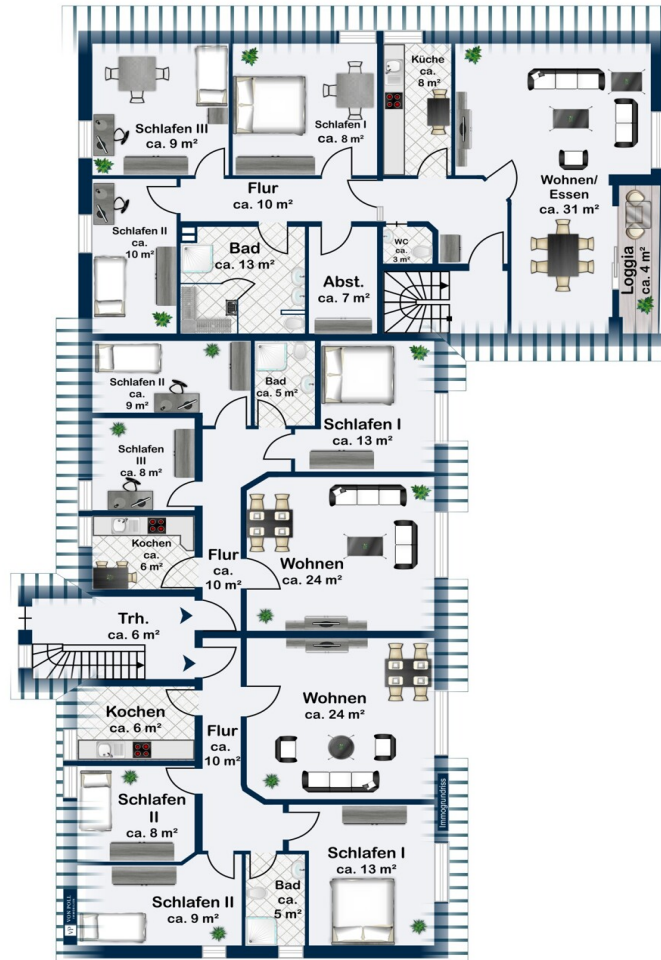
Die Immobilie

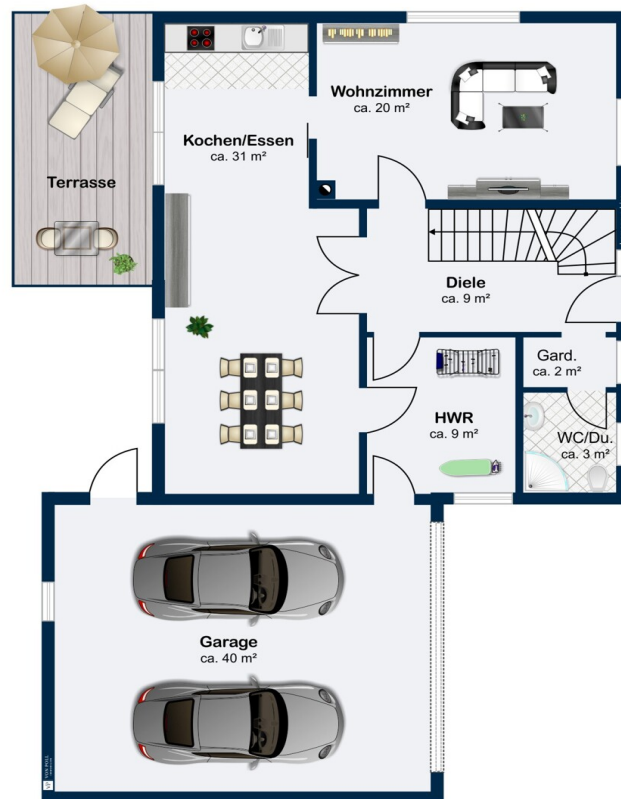


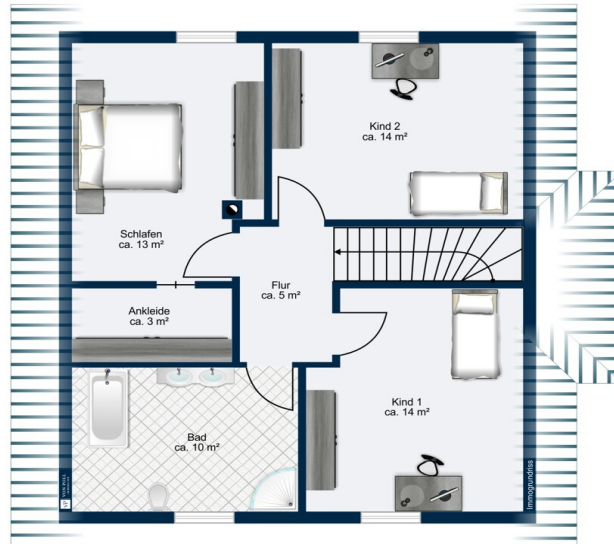
Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

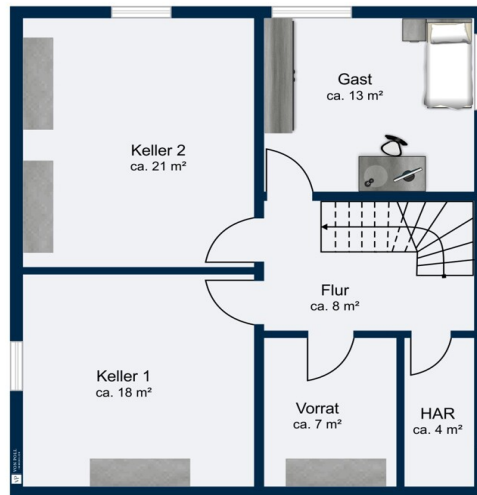
Grundrisse











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: 26123026 - 38543 Hillerse

Ein erster Eindruck

Dieses Investitionsobjekt vereint langfristige Planungssicherheit mit individuellem Nutzungs- oder Umnutzungspotential.

Das 1993 massiv errichtete Haus vereint aktuell vier vermietete Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit.

Die Gewerbeinheit bietet dabei viel Potential:

- für Ihr eigenes Gewerbe zur SelbERNutzung**
- zur Vermietung**
- zum Umbau zu zwei weiteren Wohnungen**

Der Umbau dazu wurde bereits geplant und beantragt und kann von Ihnen übernommen werden.

Die Kombination aus bestehenden Einnahmen und der Entwicklungsperspektive macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Ausstattung und Details

Mietsituation

- + **4 Wohneinheiten vollvermietet, Gewerbefläche individuell nutzbar**
- + **Bestehende Mietverträge: Indexmietverträge**
- + **Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnraum möglich (genehmigungspflichtig, bereits beantragt)**
- + **Aktueller Jahresmietertrag: 29.778,00 €**
- + **Potentieller Jahresmietertrag (nach Umbau Gewerbe in Wohnen): 50.070,60 €**

Modernisierung

- + **2023 Heizung**

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

Alles zum Standort

Hillerse ist mit seinen rund 2.500 Einwohnern eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Gifhorn mit solider Grundinfrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Gifhorn - 10km

Braunschweig - 20km

Wolfsburg - 25 km

In Hillerse selbst sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden, während weiterführende Schulen in Gifhorn oder Braunschweig besucht werden können.

Die Nahversorgung in Hillerse deckt den täglichen Bedarf mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und kleineren Dienstleistern wie etwa einem Friseur ab. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 5km entfernten Meinersen decken.

Insgesamt bietet Hillerse eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung, ergänzt durch kurze Wege in mehrere größere Städte und benachbarte Orte, sodass sowohl alltägliche Bedürfnisse als auch weitergehende Angebote gut erreichbar sind.

Objektnummer: 26123026 - 38543 Hillerse

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com