

Ilse / Groß Bülden

# Kapitalanlage: 3-Familienhaus mit solider Rendite

Objektnummer: 25443001



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

**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 389 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

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

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25443001                  |
| Wohnfläche   | ca. 389 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 16                        |
| Schlafzimmer | 8                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1950                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 559.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>5,95 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2013                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Kamin,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                           |

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>197.30 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>08.08.2035</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>F</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1950</b>           |



**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

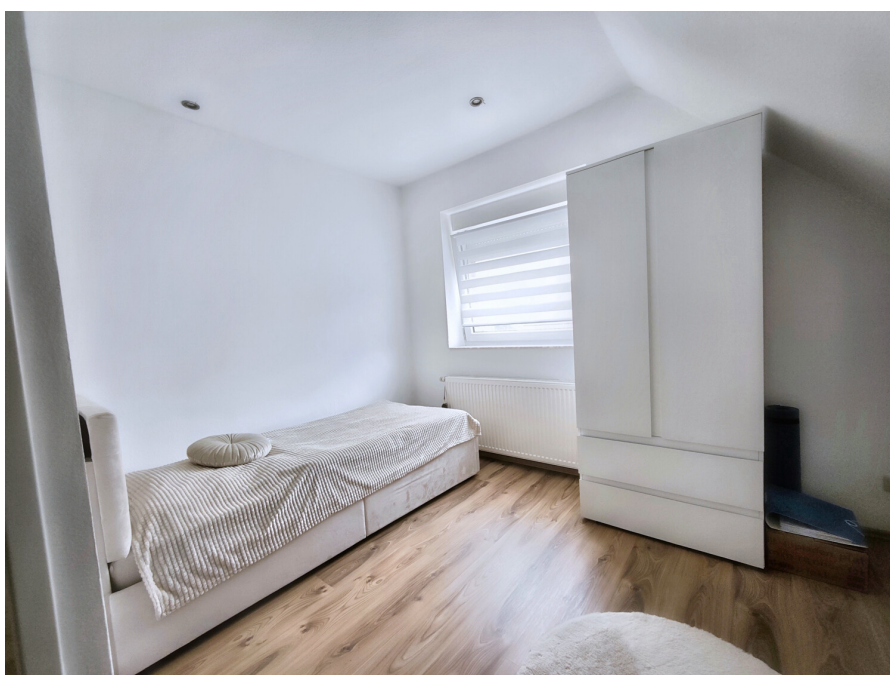
## Die Immobilie





**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie





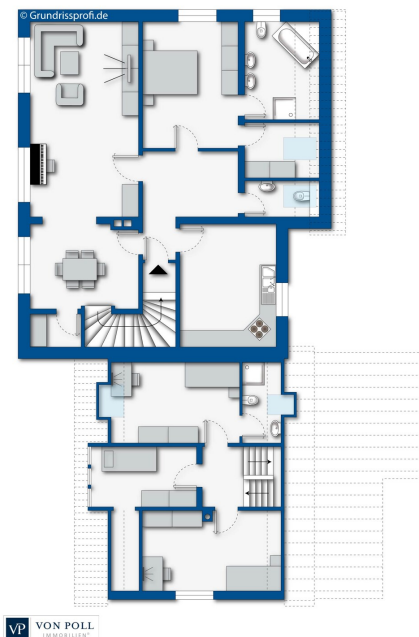
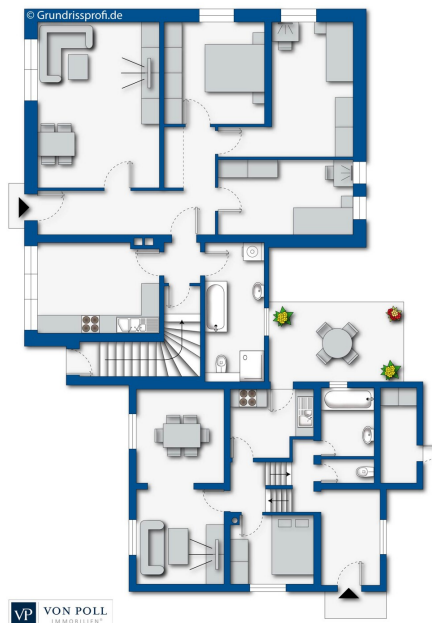
Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Die Immobilie



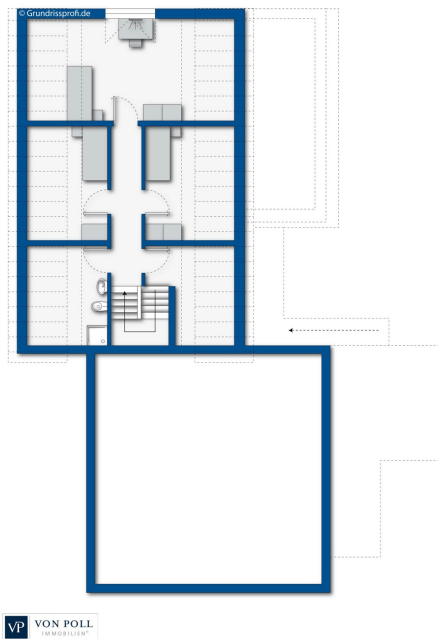
Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## **Ein erster Eindruck**

**Zuhause mit großzügigem Raumgefühl und attraktiven Mieteinnahmen**

**Dieses Mehrfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit solider Kapitalanlage. Ob für Familien, Investoren oder als Mehrgenerationenhaus – die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Renditepotenzial.**

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Ausstattung und Details

### Zustand & Modernisierung

Die zwei Wohneinheiten aus dem Anbau von 2003 wurden zuletzt 2013 umfassend modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand. Die Wohnfläche beider Wohnungen zusammen liegt bei ca. 262 qm. In beiden Wohnungen gibt es einen Abstellraum.

Die dritte Wohneinheit im älteren Gebäudeteil von 1950 hat eine Wohnfläche von ca. 127 qm und ist unterkellert. Auch diese Wohneinheit ist in gepflegtem Zustand. Jedoch ist hier eine Modernisierung ratsam, um wieder ein zeitgemäßes Wohnambiente zu erreichen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und weiteren Wertsteigerung.

Der Garten liegt ruhig und nicht einsehbar hinter dem Haus. Die einzige Garage ist aktuell der dritten Wohneinheit zugeordnet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Stellplatz, einen separaten Wohnungseingang mit Überdach, einen eigenen Briefkasten und Rollläden.

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Alles zum Standort

### Groß Bülten

Entfernungen zu größeren Städten:

Peine: ca. 7 km

Hannover: ca. 33 km

Braunschweig: ca. 23 km

Hildesheim: ca. 20 km

### Verkehrsanbindung

Mit dem Auto

Innerhalb von etwa 15 Minuten ist die Stadt Peine erreichbar.

Peine selbst liegt optimal im Verkehrsdreieck:

A2 (Ost-West-Verbindung Berlin–Hannover–Ruhrgebiet)

A7 (Nord-Süd-Verbindung Hamburg–Ulm), erreichbar über das Autobahnkreuz Hannover-Ost, etwa 25 km westlich.

Stadt Peine

Bundesstraßen B65, B444 und B494 verbinden Peine mit Hannover, Braunschweig, Hildesheim und weiteren Städten.

Stadt Peine

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn)

Buslinien:

501, 503, 504, 517, 530, 531 bedienen die Haltestelle Groß Bülten Gästehaus bzw. Groß Bülten Apotheke.

Fahrplan Bus Bahn

Haltestellen Buslinien

Linie 501 verbindet Orte wie Hohenhameln über Solschen bis zum Gästehaus; Linie 503 verkehrt regelmäßig nach Peine Bahnhof.

Schienenverkehr:

Der Bahnhof Peine arbeitet im regionalen Nahverkehr auf der Hauptstrecke

Hannover–Braunschweig. Über diese Verbindung ist Peine auch ans ICE-Netz angebunden.



**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## **Sonstige Angaben**

### **Miet- und Renditepotenzial**

•Aktuelle Nettajahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €

•Potenzielle Nettajahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €

•Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 7 %

Damit stellt das Haus eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungsspielraum dar.

**Objektnummer: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## **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)**