Hoyerhagen

Exklusive Investmentgelegenheit: Energieeffiziente Doppelhaushälfte - 1800 EUR NKM!

Objektnummer: 24346008

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 174 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 349 m^2

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

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

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	24346008
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2022

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.03.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	45.59 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

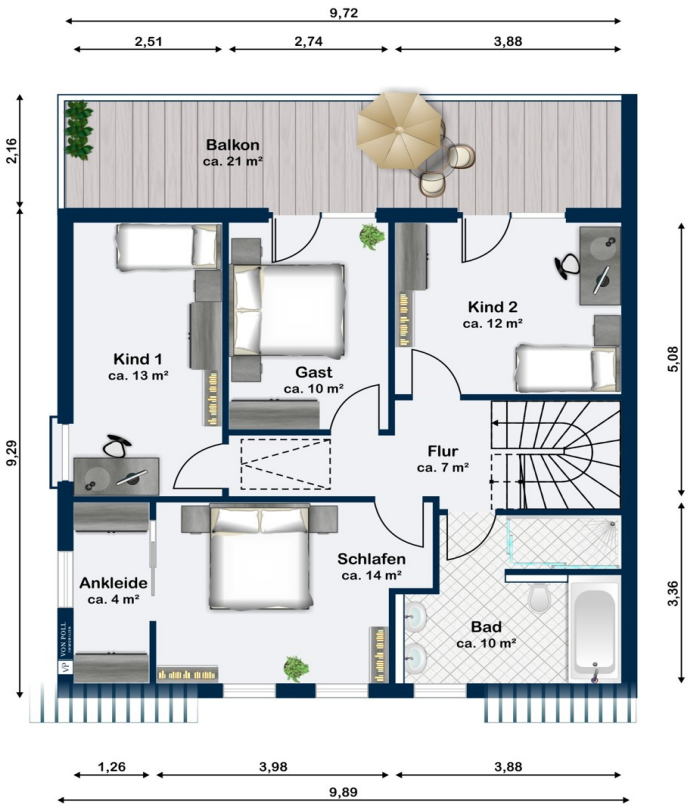
Die Immobilie

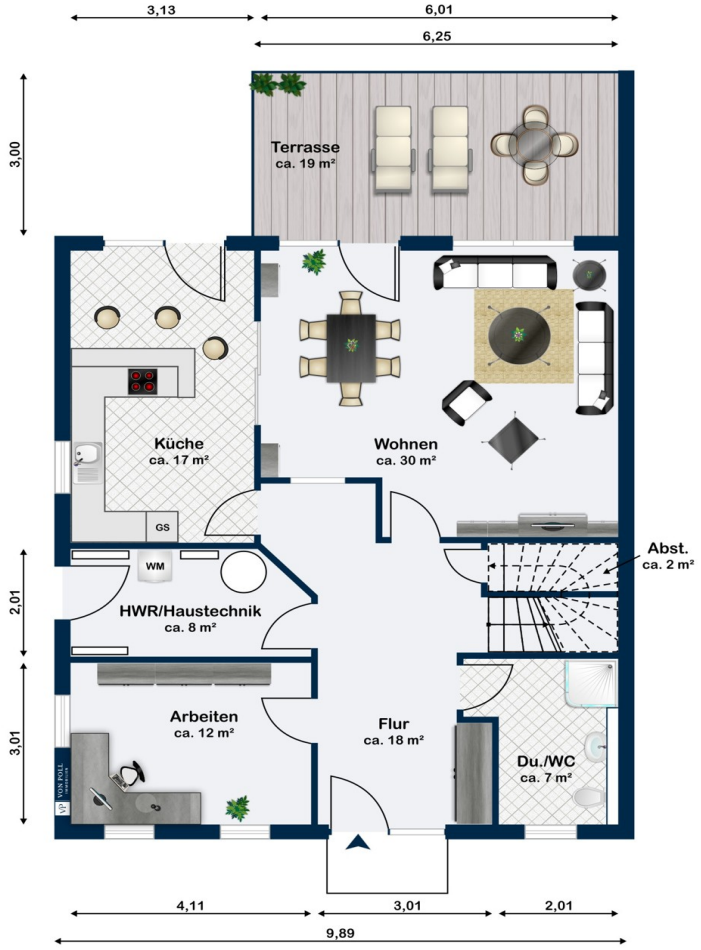
Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

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: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Ein erster Eindruck

Eine einmalige Chance für Investoren bietet sich mit dieser Doppelhaushälfte, eingebettet in eine malerische Umgebung. Die Immobilie erstreckt sich über ca. 174 m² auf zwei Etagen und bietet sechs Zimmer sowie zusätzliche Räumlichkeiten. Ihre flexible Raumaufteilung ermöglicht es potenziellen Käufern, die Immobilie nach ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen und einzigartige Wohnkonzepte zu realisieren. Modernes und ansprechendes Design: Die Innenräume der Doppelhaushälfte überzeugen durch ein zeitgemäßes und geschmackvolles Design. Ein großzügiger Wohnbereich im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre und bietet Platz für gemütliche Wohn- und Essbereiche. Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss kann vielseitig genutzt werden, sei es als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Ein modernes Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum und eine praktische Abstellkammer runden das Erdgeschoss ab. Rückzugsort im Obergeschoss: Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer sowie ein zweites Tageslichtbad mit Dusche. Die flexibel nutzbaren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereiche. Die Immobilie bietet somit vielfältige Möglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen. Attraktiver Außenbereich und Parkmöglichkeiten: Der Außenbereich der Immobilie umfasst einen Balkon, eine überdachte Terrasse und einen Garten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Im Hofbereich sind reichlich Parkmöglichkeiten vorhanden. Attraktive Vermietungssituation: Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1800 Euro. Dies bietet Investoren eine solide Rendite und langfristige Einnahmequelle. Fazit: Diese Doppelhaushälfte ist eine erstklassige Investmentgelegenheit für anspruchsvolle Anleger. Das moderne Design, die flexible Raumaufteilung und die attraktive Vermietungssituation machen sie zu einer lohnenden Investition in die Zukunft.

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Ausstattung und Details

- ca. 174 m² Wohnfläche
- ca. 349 m² Grundstücksgröße
- Küche mit Zugang zum Garten
- Parkmöglichkeiten im Hofbereich
- Energieeffizienzklasse A

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in der idyllischen Gemeinde Hoyerhagen, die sich etwa 27 km nördlich von Nienburg und 25 km südlich von Verden in Niedersachsen erstreckt. Die Lage bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Infrastruktur: Hoyerhagen verfügt über eine solide Infrastruktur, die den Bewohnern eine angenehme Lebensqualität bietet. Im ca. 4 km entfernten Hoya finden sich verschiedene Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Einrichtungen sowie Schulen und Betreuungsstätten. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote sind in den nahegelegenen Städten Nienburg und Verden zu finden. Verkehrsanbindung: Die Autobahn A27 mit der nächsten Anschlussstelle "Verden Nord" ist bequem in nur etwa 24 km Entfernung erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die überregionalen Verkehrswege ermöglicht. Zudem bieten die nahegelegenen Bahnhöfe Hoyerhagen (ca. 1 km entfernt) und Dörverden (ca. 16 km entfernt) Zugverbindungen in verschiedene Richtungen, darunter Bremen und Hannover.

Objektnummer: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 45.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24346008 - 27318 Hoyerhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6 Verden
E-Mail: verden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com