

Gifhorn / Gamsen

ATTRAKTIVE CHANCE - ZWEI MIETSHÄUSER MIT MIETSTEIGERUNGSPOTENTIAL

Objektnummer: 25123048



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 412 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.536 m²

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

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



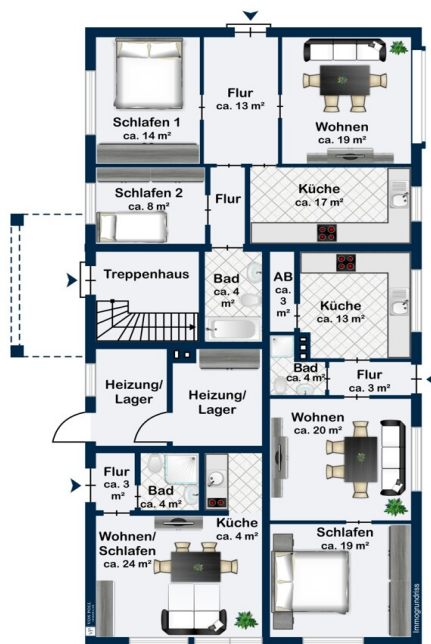
Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

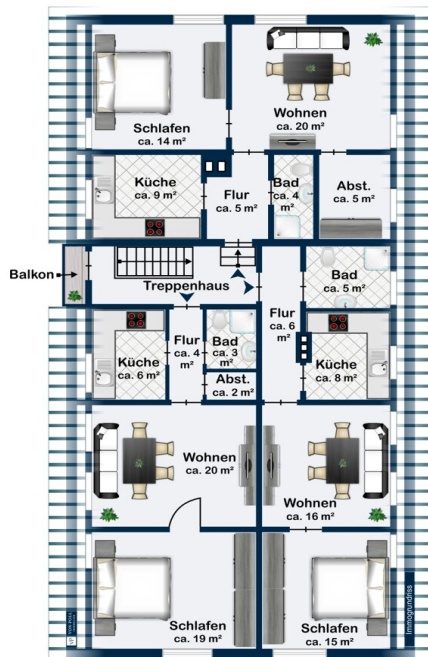
Die Immobilie

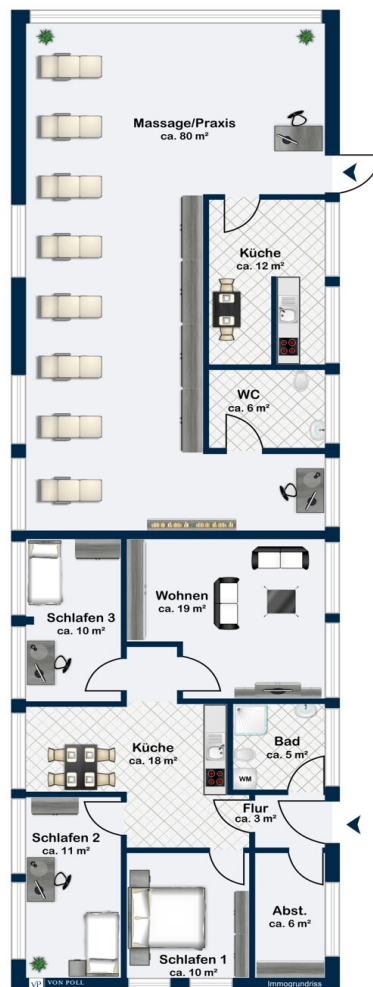


Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

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 m² 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 Gewerbeeinheit; 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 Gifhorer 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 Gifhorer Innenstadt.

Objektnummer: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com