

Rotenburg

## Rented semi-detached house in a sought-after residential area

*Property ID: 25205019*



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

**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 322 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## At a glance

Property ID	25205019
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	255.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	131.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property





Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property





Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## The property



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

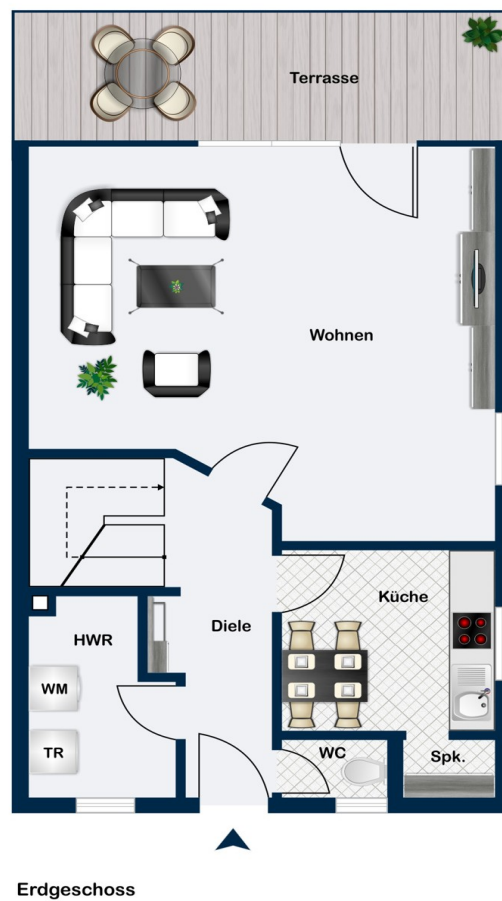
## The property

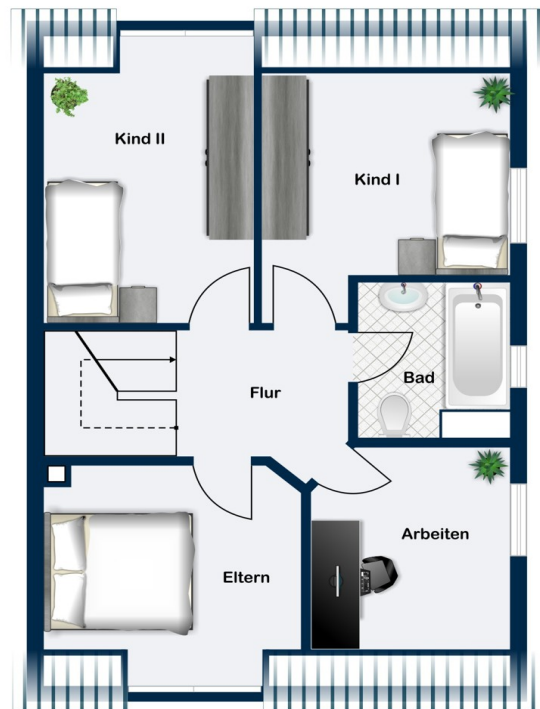




Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Floor plans



**Dachgeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## A first impression

This semi-detached house, built in 1991 using solid construction methods, is currently rented. It sits on a plot of approximately 322 m<sup>2</sup> in a very desirable residential area on the southwestern outskirts of Rotenburg (Wümme). The property offers around 115 m<sup>2</sup> of living space, spread over the ground and upper floors. A cellar and a carport complete the living space. The property has been continuously and reliably rented since November 1, 2002. The current monthly rent is €825.00. The last rent adjustment was on July 1, 2023. A further adjustment to €900.00 is contractually stipulated for January 1, 2026. The existing tenancy is characterized by reliability and continuity. The ground floor offers approximately 64 m<sup>2</sup> of living space, and the upper floor approximately 51 m<sup>2</sup>. The layout is functional and offers a variety of potential uses. The garden faces west, allowing for sunny afternoons and relaxing hours outdoors. Heating is provided by a new gas condensing boiler installed in 2022. A new wastewater pump was installed in the external drainage shaft in March 2024. This property is ideally suited for private investors or long-term investors who value a good location and a reliable rental structure.



**Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Details of amenities

Im Dezember 2022 wurde eine neue Gas-Brennwertheizungsanlage inklusive Abgasschornsteinsystem eingebaut. Für die Heizungsanlage besteht ein Wartungsvertrag.  
Im März 2024 erfolgte die Erneuerung der Schmutzwasserpumpe im Schacht der Außendrainage.  
Im Dezember 2024 wurden im Badezimmer des Dachgeschosses die Duschabtrennung sowie die Armatur erneuert.  
Ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum/Schuppen gehört ebenfalls zur Ausstattung der Immobilie.  
Für den Keller liegen uns keine Bauunterlagen vor.

**Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## All about the location

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem angenehm ruhigen und gepflegten Wohngebiet am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der Nähe und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Bundesstraßen B71 und B75 sorgen für schnelle Wege in Richtung Bremen, Hamburg und Hannover. Der Bahnhof von Rotenburg (Wümme) ist mit dem Auto oder Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, als ruhiger Rückzugsort oder als attraktiver Standort für Berufspendler – diese Lage bietet vielfältige Vorteile für ein entspanntes Wohnen mit guter Anbindung.

**Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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