Rotenburg

Vermietete Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage

Property ID: 25205019

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 115 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 322 m^2

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 m²
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 m²
Rentable space	ca. 115 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	131.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
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

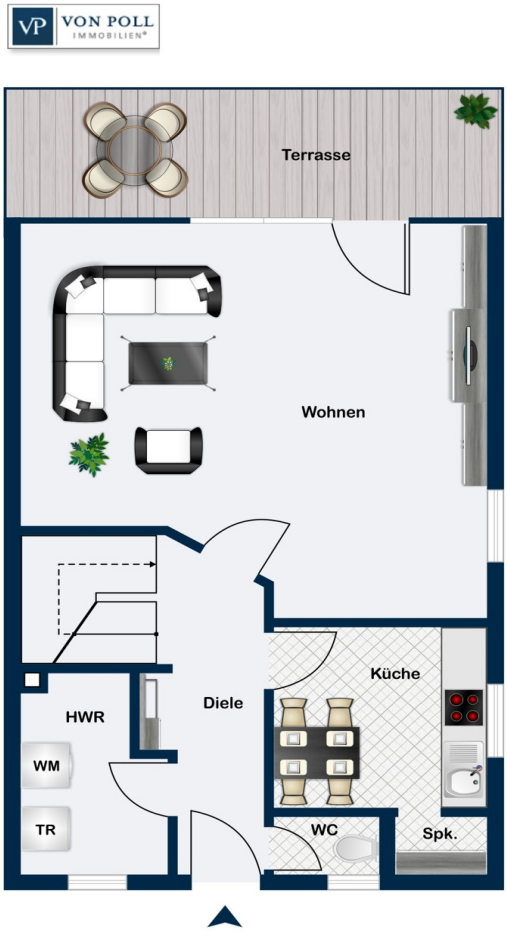
The property

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

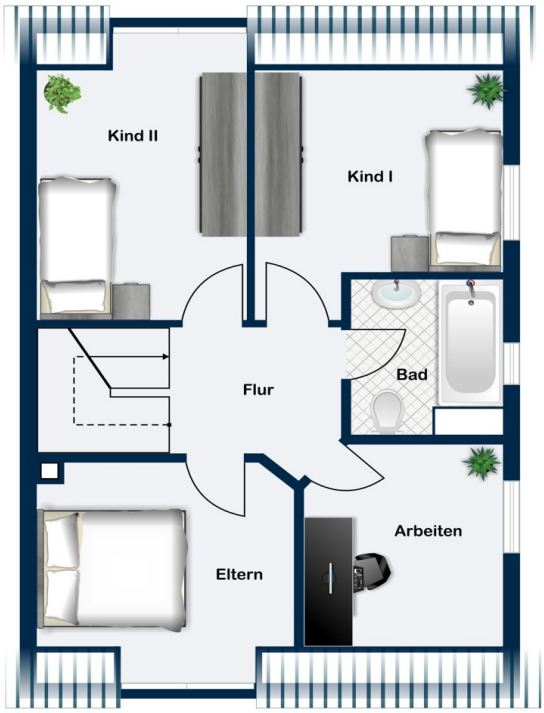
The property

Property ID: 25205019 - 27356 Rotenburg

Floor plans



Erdgeschoss



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

Diese vermietete Doppelhaushälfte mit Rotklinker wurde 1991 in massiver Bauweise errichtet. Sie befindet sich auf einem ca. 322?m² großen Grundstück in sehr guter Wohnlage am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Die Immobilie bietet rund 115?m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller und ein Carport.

Die Immobilie ist seit dem 1. November 2002 durchgehend und solide vermietet. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 825,00 €. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 1. Juli 2023. Eine erneute Anpassung der Kaltmiete auf 900,00 € ist zum 1. Januar 2026 vertraglich vorgesehen. Das bestehende Mietverhältnis zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Kontinuität aus.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 64 m² Wohnfläche, das Dachgeschoss über rund 51?m².
Die Raumaufteilung ist funktional und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und ermöglicht sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2022.
Im März 2024 wurde eine neue Schmutzwasserpumpe im Schacht der Aussendrainage installiert.

Diese Immobilie eignet sich ideal für private Kapitalanleger oder Investoren mit langfristiger Perspektive, die Wert auf eine gute Lage und eine verlässliche Mietstruktur legen.

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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com