

Ilsede / Groß Bülten

## Investment opportunity: 3-family house with solid returns

*Property ID: 25443001*



**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 389 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

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

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## At a glance

Property ID	25443001	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 389 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	16	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1950		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



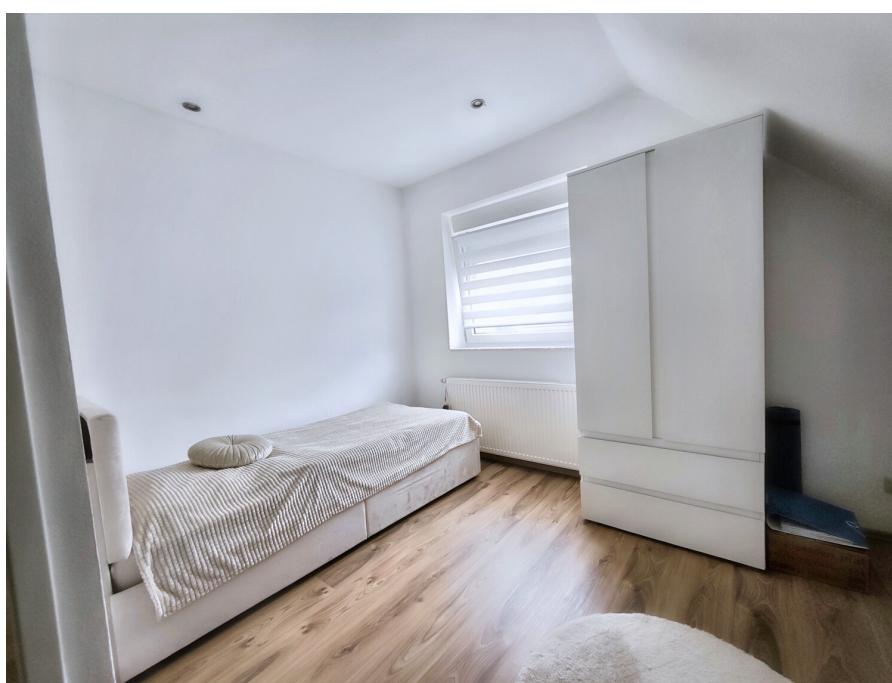
Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



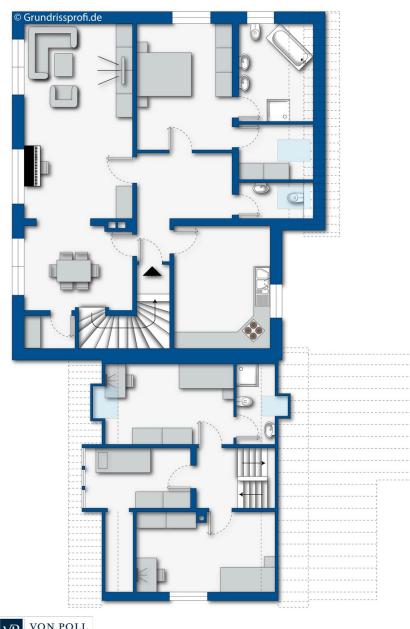
Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



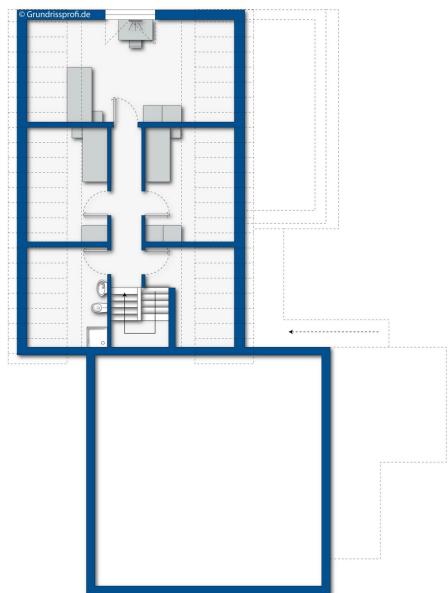
Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## The property



**Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## A first impression

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.

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Details of amenities

### 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.

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## All about the location

### 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.

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Miet- und Renditepotenzial

- Aktuelle Nettojahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €
- Potenzielle Nettojahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €
- Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 6,1 %

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

Property ID: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine  
Tel.: +49 5171 – 58 63 121  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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