

Gifhorn / Gamsen

ATTRACTIVE OPPORTUNITY - TWO RENTAL BUILDINGS WITH POTENTIAL FOR RENT INCREASE

Property ID: 25123048



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 412 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1.536 m²

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

At a glance

Property ID	25123048
Living Space	ca. 412 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	16
Bathrooms	7
Year of construction	1962
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 98 m²
Rentable space	ca. 510 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

The property



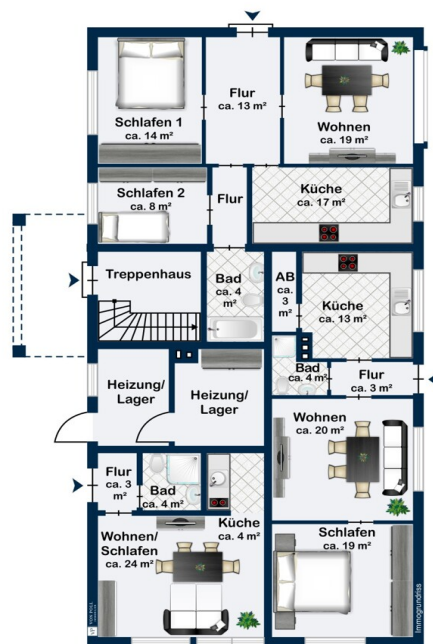
Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

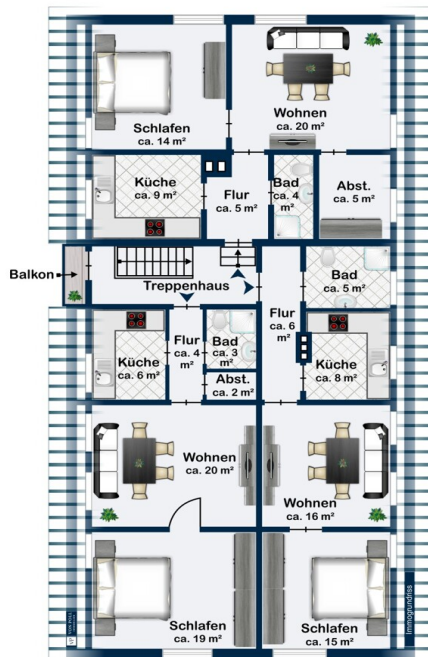
The property

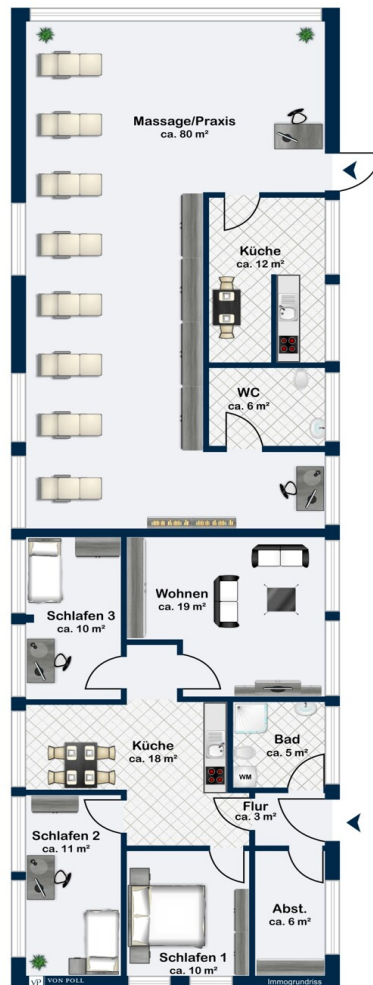


Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Floor plans







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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

A first impression

In the popular Gamsen district of Gifhorn, an attractive investment property awaits you, distinguished by its charm, solid rental income, and potential. The spacious 1,536 m² plot comprises two separate apartment buildings nestled within a well-maintained garden, creating a verdant and inviting atmosphere. Eight parking spaces directly on the property ensure convenient parking, a benefit for both tenants and visitors. The first building offers six well-designed apartments, all fully let and guaranteeing stable rental income. Each unit boasts thoughtfully planned layouts and bright rooms, fostering long-term tenant retention. The second building contains one residential and one commercial unit, both also rented separately. Both buildings are in excellent, modernized condition with no deferred maintenance. The current annual net rent is €35,790. Since some rents have remained unchanged for ten years, the short- to medium-term rental income potential is €41,826. Take advantage of this opportunity and, in addition to increasing cash flow, build a solid foundation for long-term value growth.

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Details of amenities

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

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

All about the location

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.

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Other information

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.

Property ID: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com