

Hillerse

INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

Property ID: 26123026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m² • ROOMS: 18 • LAND AREA: 1.194 m²

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

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

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

At a glance

Property ID	26123026	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 380 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	18	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1993	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 224 m ²
		Rentable space	ca. 604 m ²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.03.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

The property



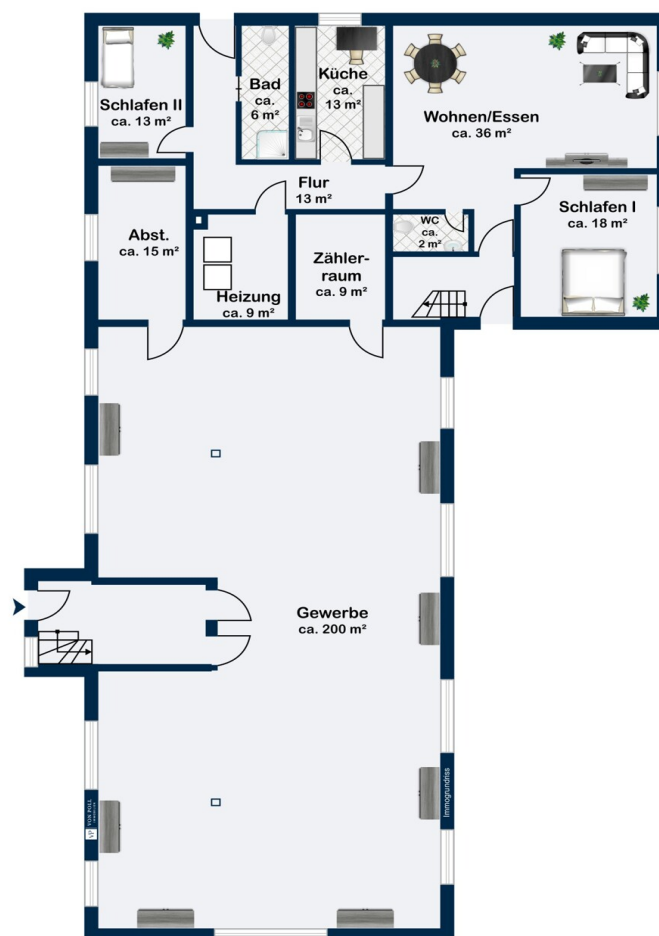
Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

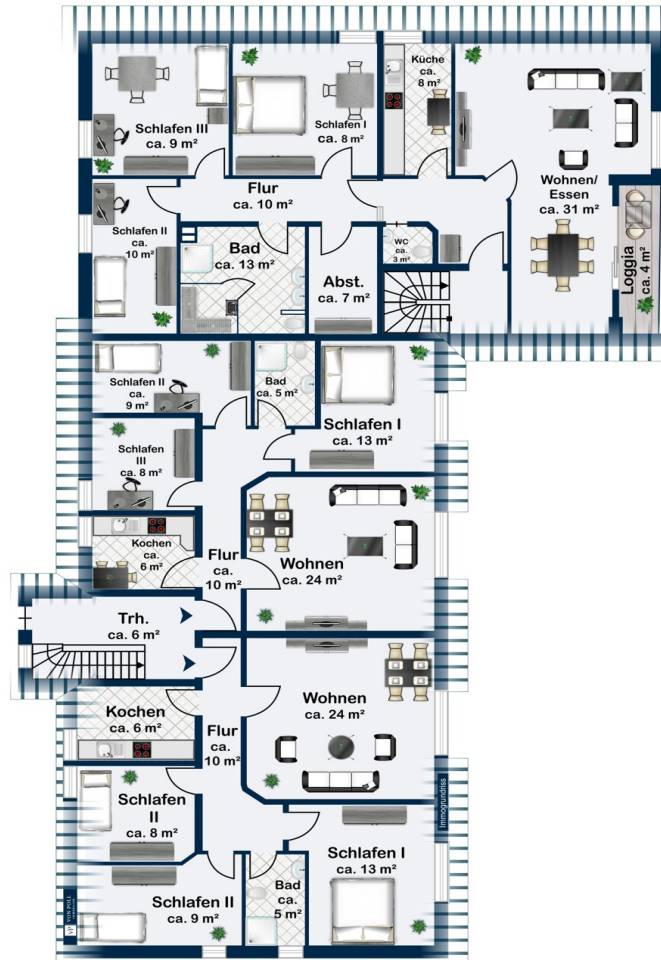
The property

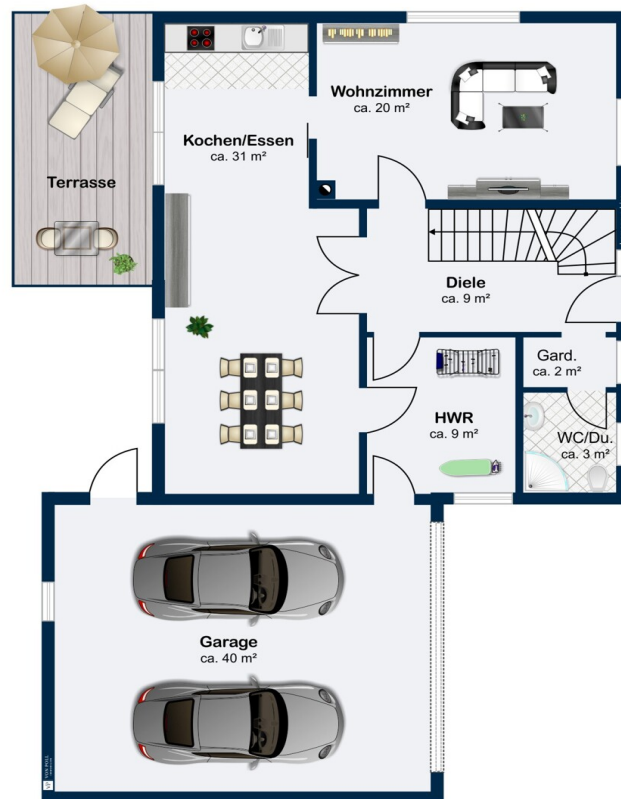


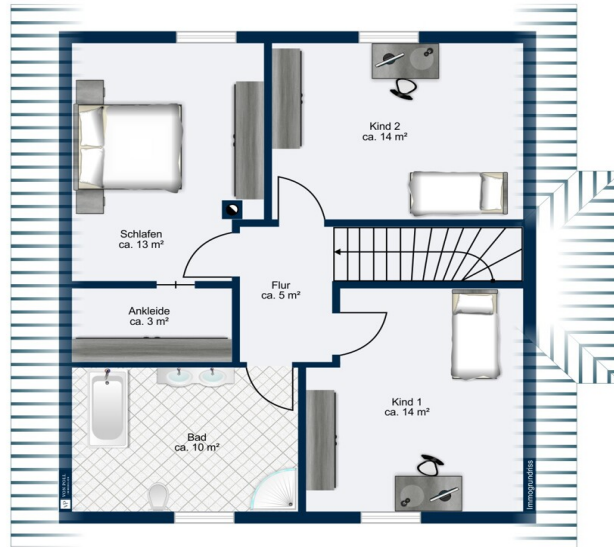
Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

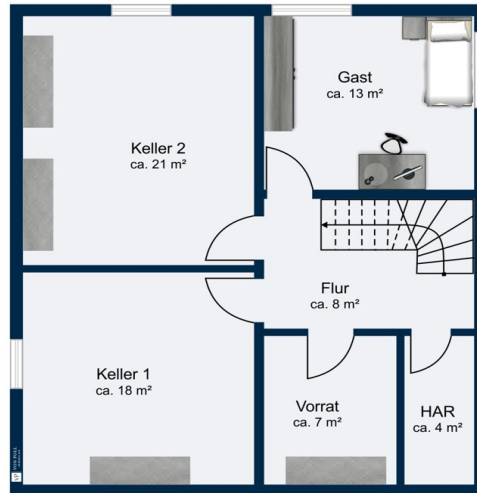
Floor plans











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: 26123026 - 38543 Hillerse

A first impression

Dieses Investitionsobjekt vereint langfristige Planungssicherheit mit individuellem Nutzungs- oder Umnutzungspotential.

Das 1993 massiv errichtete Haus vereint aktuell vier vermietete Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit.

Die Gewerbeinheit bietet dabei viel Potential:

- für Ihr eigenes Gewerbe zur Selberrnutzung**
- zur Vermietung**
- zum Umbau zu zwei weiteren Wohnungen**

Der Umbau dazu wurde bereits geplant und beantragt und kann von Ihnen übernommen werden.

Die Kombination aus bestehenden Einnahmen und der Entwicklungsperspektive macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

Details of amenities

Mietsituation

- + **4 Wohneinheiten vollvermietet, Gewerbefläche individuell nutzbar**
- + **Bestehende Mietverträge: Indexmietverträge**
- + **Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnraum möglich (genehmigungspflichtig, bereits beantragt)**
- + **Aktueller Jahresmietertrag: 29.778,00 €**
- + **Potentieller Jahresmietertrag (nach Umbau Gewerbe in Wohnen): 50.070,60 €**

Modernisierung

- + **2023 Heizung**

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

All about the location

Hillerse ist mit seinen rund 2.500 Einwohnern eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Gifhorn mit solider Grundinfrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Gifhorn - 10km

Braunschweig - 20km

Wolfsburg - 25 km

In Hillerse selbst sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden, während weiterführende Schulen in Gifhorn oder Braunschweig besucht werden können.

Die Nahversorgung in Hillerse deckt den täglichen Bedarf mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und kleineren Dienstleistern wie etwa einem Friseur ab. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 5km entfernten Meinersen decken.

Insgesamt bietet Hillerse eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung, ergänzt durch kurze Wege in mehrere größere Städte und benachbarte Orte, sodass sowohl alltägliche Bedürfnisse als auch weitergehende Angebote gut erreichbar sind.

Property ID: 26123026 - 38543 Hillerse

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