

Rotenburg

## Se alquila casa adosada en una zona residencial muy solicitada

Número de propiedad: 25205019



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

PRECIO DE COMPRA: 255.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25205019
Superficie habitable	ca. 115 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	255.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 66 m²
Superficie alquilable	ca. 115 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	131.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1991



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad





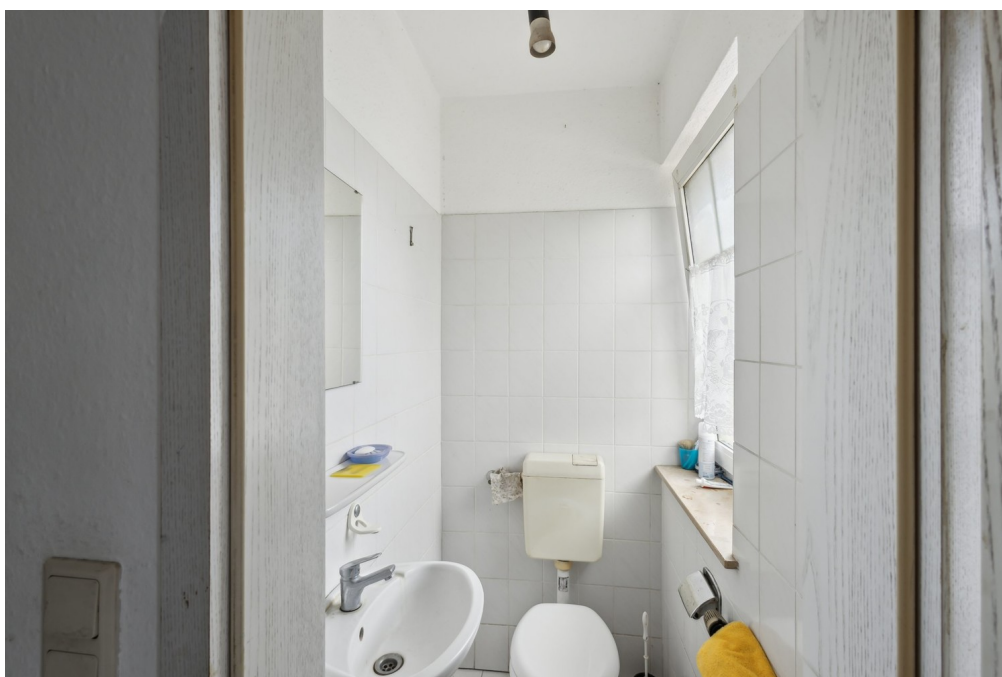
Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

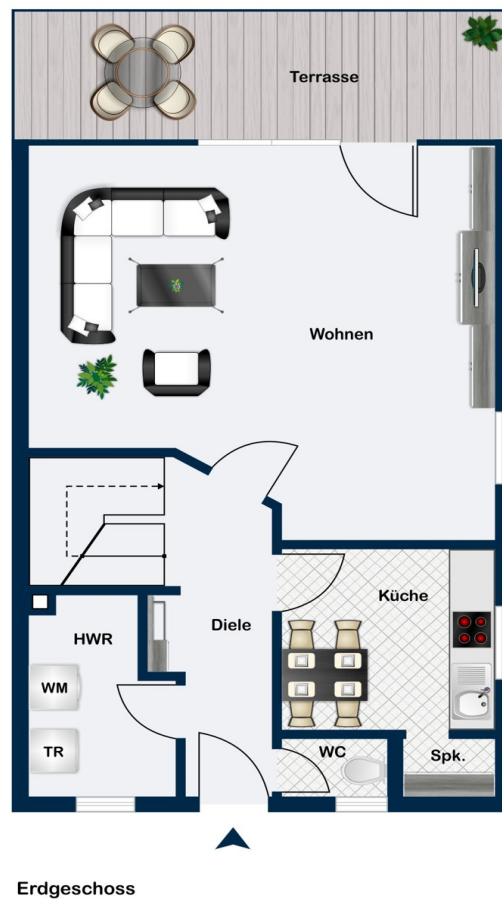
## La propiedad

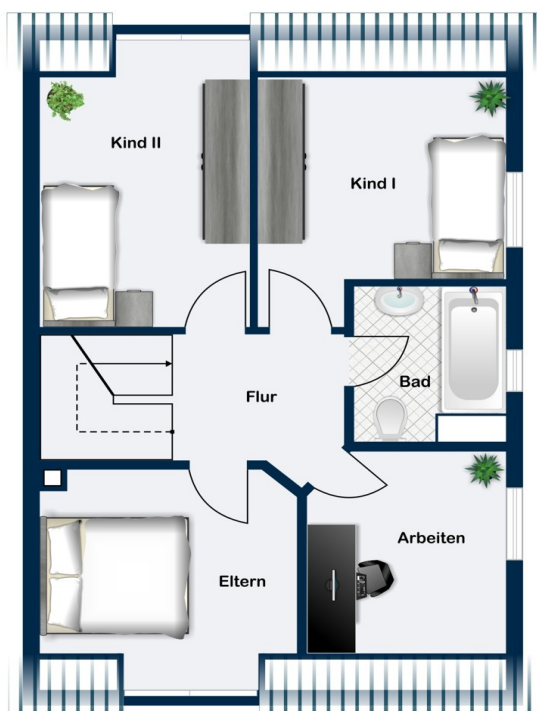




Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Planos de planta





Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1991 con sólidos métodos de construcción, se encuentra actualmente alquilada. Se ubica en una parcela de aproximadamente 322 m<sup>2</sup> en una codiciada zona residencial a las afueras del suroeste de Rotenburg (Wümme). La propiedad ofrece unos 115 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en planta baja y planta alta. Un sótano y una cochera completan la superficie habitable. La propiedad se ha alquilado de forma continua y fiable desde el 1 de noviembre de 2002. La renta mensual actual es de 825,00 €. La última revisión de la renta se realizó el 1 de julio de 2023. Se ha estipulado contractualmente una nueva revisión de 900,00 € para el 1 de enero de 2026. El arrendamiento actual se caracteriza por su fiabilidad y continuidad. La planta baja ofrece aproximadamente 64 m<sup>2</sup> de superficie habitable y la planta alta, aproximadamente 51 m<sup>2</sup>. La distribución es funcional y ofrece una gran variedad de usos. El jardín está orientado al oeste, lo que permite disfrutar de tardes soleadas y momentos de relax al aire libre. La calefacción se proporciona mediante una nueva caldera de condensación de gas instalada en 2022. Se instaló una nueva bomba de aguas residuales en el pozo de drenaje externo en marzo de 2024. Esta propiedad es ideal para inversores privados o inversores a largo plazo que valoran una buena ubicación y una estructura de alquiler confiable.



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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