

Ilse / Groß Bülten

## Oportunidad de inversión: casa de 3 familias con sólida rentabilidad

Número de propiedad: 25443001



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

**PRECIO DE COMPRA: 559.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 389 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

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

Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25443001                                             |
| Superficie habitable | ca. 389 m²                                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                    |
| Habitaciones         | 16                                                   |
| Dormitorios          | 8                                                    |
| Baños                | 4                                                    |
| Año de construcción  | 1950                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 559.000 EUR                                                                        |
| Casa                              | Casa plurifamiliar                                                                 |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>5,95 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2013                                                                               |
| Estado de la propiedad            | cuidado                                                                            |
| Método de construcción            | Sólido                                                                             |
| Características                   | Terraza, Chimenea,<br>Jardín / uso compartido,<br>Cocina empotrada                 |

Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 08.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 197.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1950                   |

Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La propiedad



**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La propiedad



**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



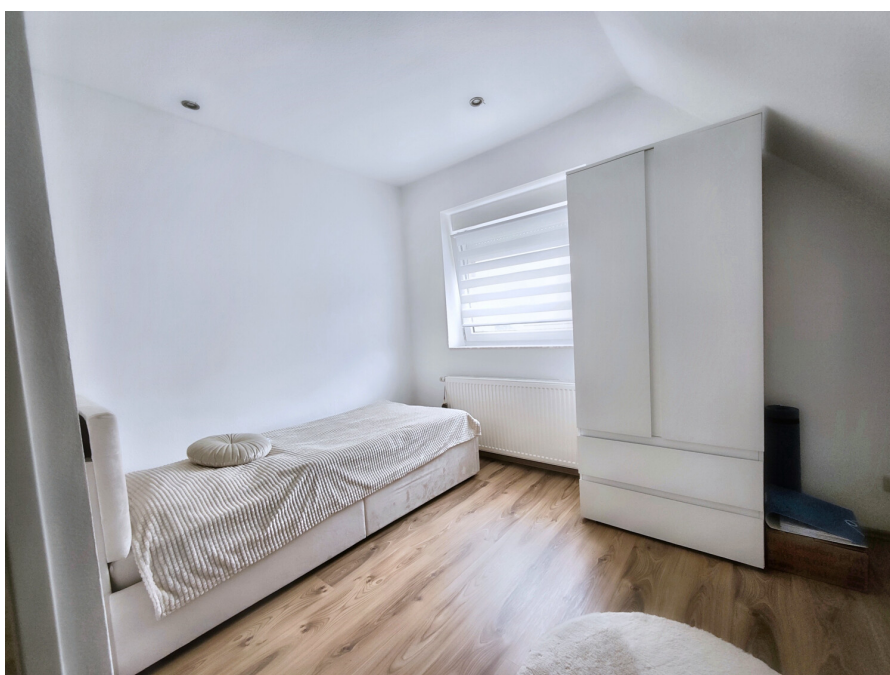
Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



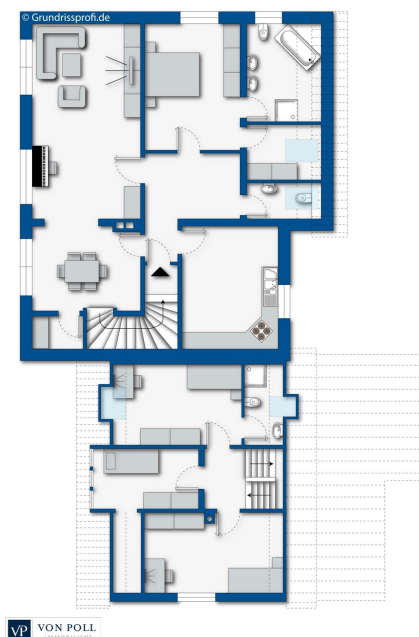
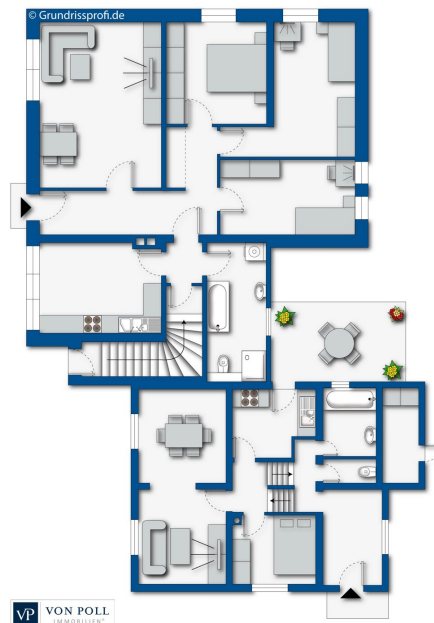
Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## La propiedad



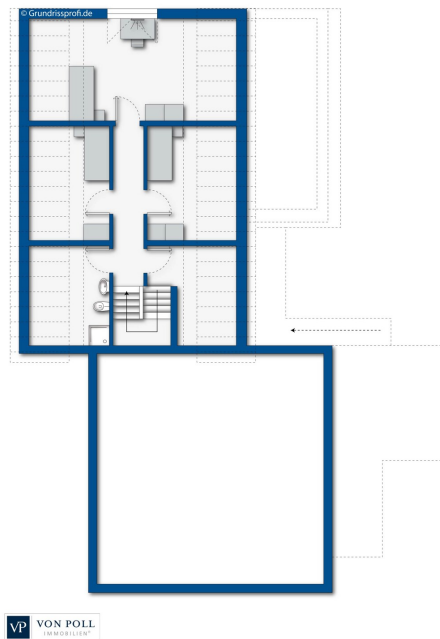
Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La propiedad



Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La propiedad



**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Una primera impresión

**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.**

**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Detalles de los servicios

### 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.

**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Otros datos

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 Nettjahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €

•Potenzielle Nettjahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €

•Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 6,1 %

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

**Número de propiedad: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

**E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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