

Gifhorn / Gamsen

# ATRACTIVA OPORTUNIDAD - DOS EDIFICIOS DE ALQUILER CON POTENCIAL DE AUMENTO DE ALQUILER

Número de propiedad: 25123048



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

PRECIO DE COMPRA: 560.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 412 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.536 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## De un vistazo

Número de propiedad	25123048
Superficie habitable	ca. 412 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	16
Baños	7
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	560.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 98 m²
Superficie alquilable	ca. 510 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	118.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1962



Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

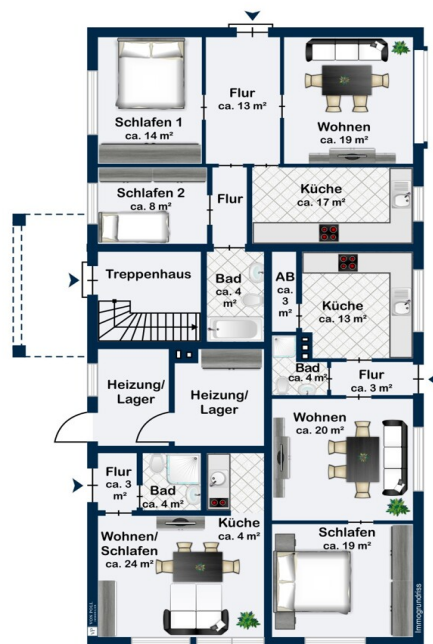
## La propiedad

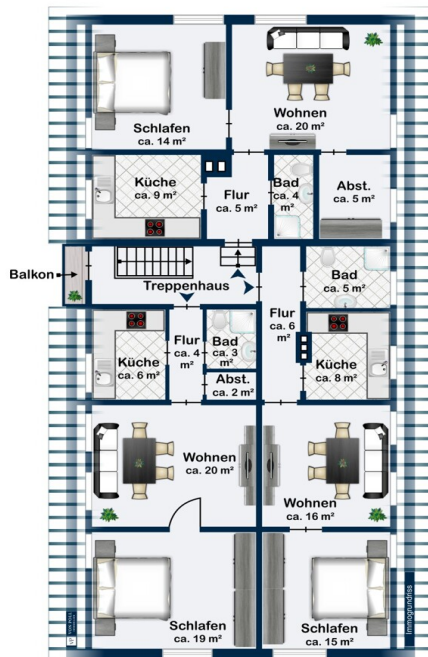


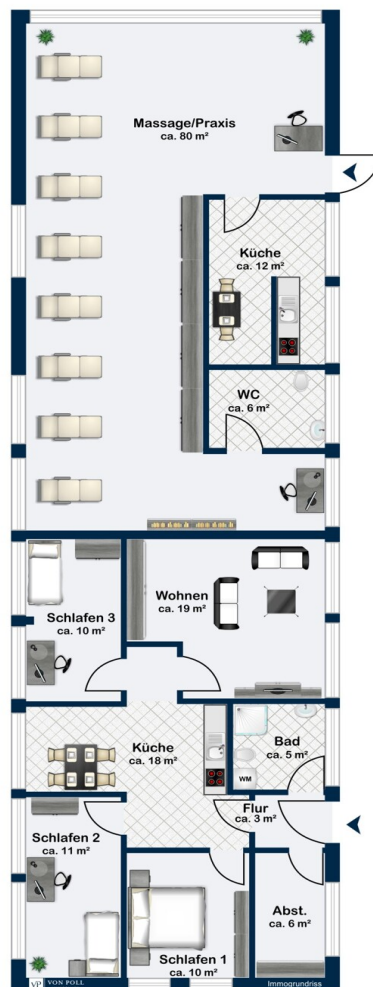


Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Planos de planta







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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Una primera impresión

En el popular distrito de Gamsen, en Gifhorn, le espera una atractiva propiedad de inversión, que se distingue por su encanto, sus sólidas rentas y su potencial. La espaciosa parcela de 1.536 m<sup>2</sup> comprende dos edificios de apartamentos independientes, enclavados en un jardín bien cuidado, que crea un ambiente verde y acogedor. Ocho plazas de aparcamiento directamente en la propiedad garantizan un cómodo estacionamiento, una ventaja tanto para inquilinos como para visitantes. El primer edificio ofrece seis apartamentos de excelente diseño, todos completamente alquilados y con una renta estable. Cada unidad cuenta con una distribución minuciosa y espacios luminosos, lo que fomenta la fidelización de los inquilinos a largo plazo. El segundo edificio contiene una vivienda y una unidad comercial, ambas también alquiladas por separado. Ambos edificios se encuentran en excelentes condiciones, modernizados y sin mantenimiento aplazado. La renta neta anual actual es de 35.790 €. Dado que algunas rentas se han mantenido sin cambios durante diez años, la renta potencial a corto y medio plazo es de 41.826 €. Aproveche esta oportunidad y, además de aumentar su flujo de caja, construya una base sólida para el crecimiento del valor a largo plazo.

Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Todo sobre la ubicación

Das Ensemble liegt mitten im beliebten Gifhorner 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 Gifhorner Innenstadt.



Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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