

Rotenburg

## Maison jumelée à louer dans un quartier résidentiel recherché

*CODE DU BIEN: 25205019*



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

PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 322 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205019
Surface habitable	ca. 115 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	255.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 66 m²
Espace locatif	ca. 115 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	131.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991



CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété





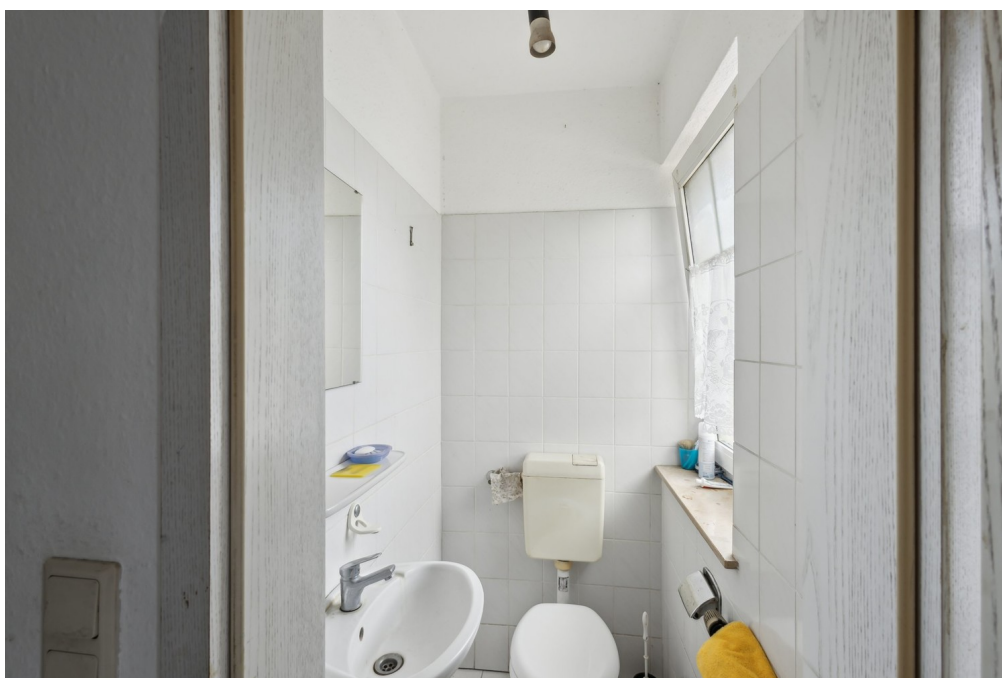
CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

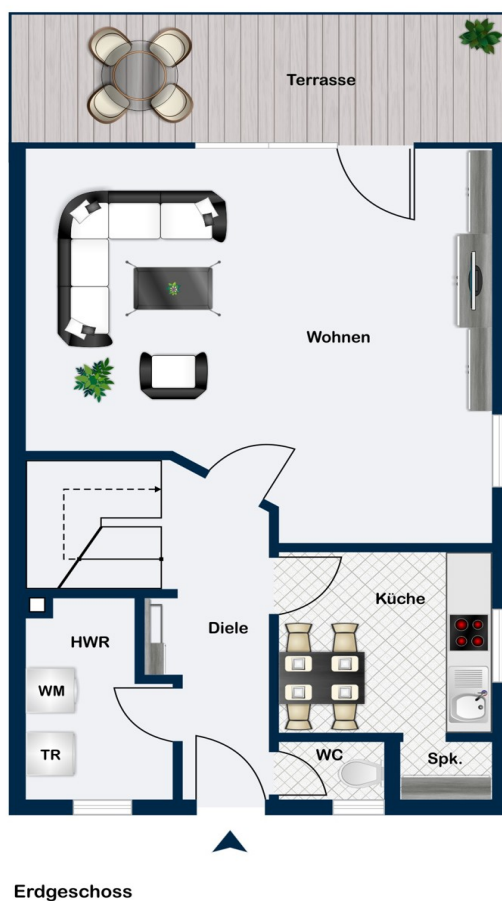
## La propriété

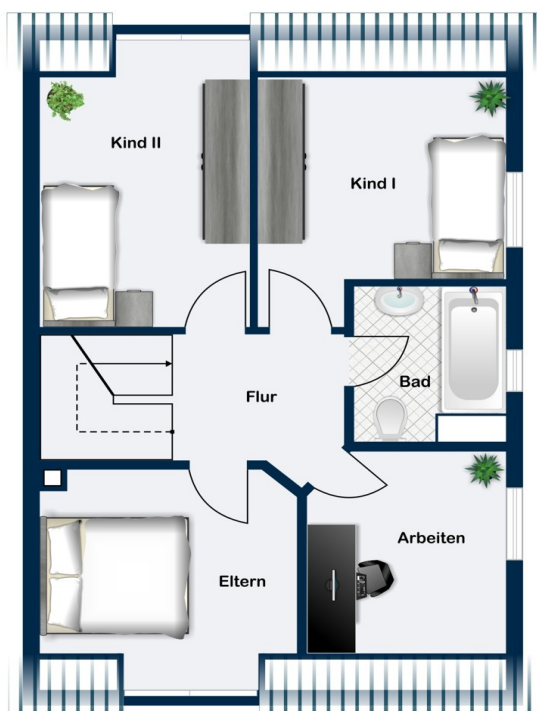




CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Plans d'étage



**Dachgeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1991 selon des méthodes de construction robustes, est actuellement louée. Elle se situe sur un terrain d'environ 322 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel très prisé de la périphérie sud-ouest de Rotenburg (Wümme). La propriété offre environ 115 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis sur le rez-de-chaussée et l'étage. Une cave et un abri voiture complètent cet espace. La maison est louée sans interruption et de manière stable depuis le 1er novembre 2002. Le loyer mensuel actuel est de 825 €. La dernière révision de loyer a eu lieu le 1er juillet 2023. Une nouvelle révision à 900 € est prévue contractuellement pour le 1er janvier 2026. La location actuelle se caractérise par sa fiabilité et sa continuité. Le rez-de-chaussée offre environ 64 m<sup>2</sup> de surface habitable et l'étage environ 51 m<sup>2</sup>. L'agencement est fonctionnel et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le jardin exposé ouest permet de profiter d'après-midi ensoleillés et d'agréables moments de détente en plein air. Le chauffage est assuré par une chaudière à condensation au gaz neuve installée en 2022. Une nouvelle pompe à eaux usées a été installée dans le puits de drainage extérieur en mars 2024. Ce bien est idéal pour les investisseurs privés ou les investisseurs à long terme qui apprécient un bon emplacement et une structure locative fiable.



**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m²\*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.



**CODE DU BIEN: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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