Verden (Aller)

VERKAUFT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in zentraler Lage, voll vermietet.

CODE DU BIEN: 24271045

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230,47 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 616 m^2

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24271045
Surface habitable	ca. 230,47 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	9
Année de construction	1958

Prix d'achat	325.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 132 m²
Espace locatif	ca. 230 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.06.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

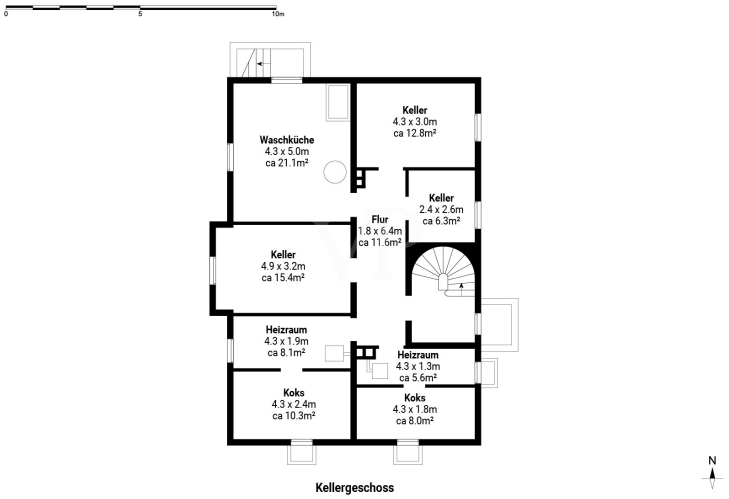
La propriété

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

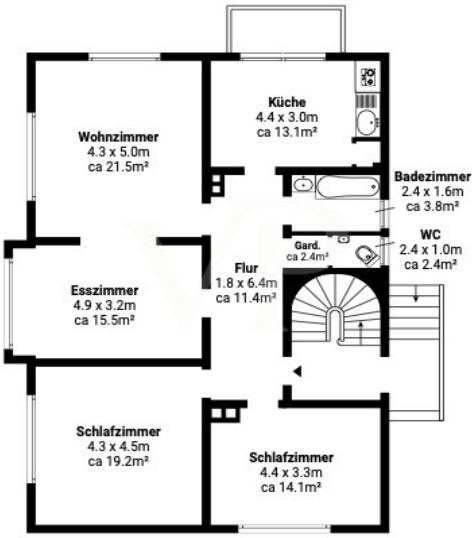
La propriété

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

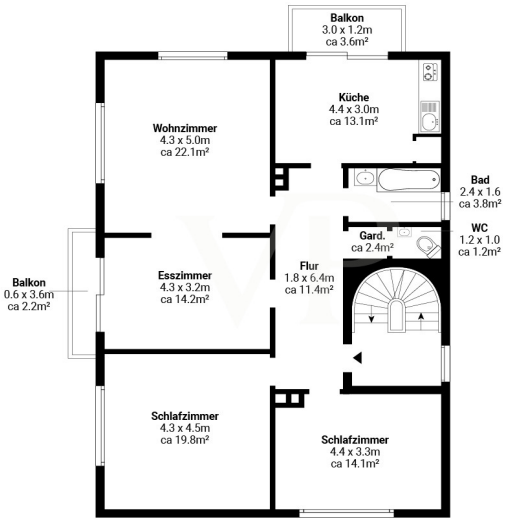
Plans d'étage



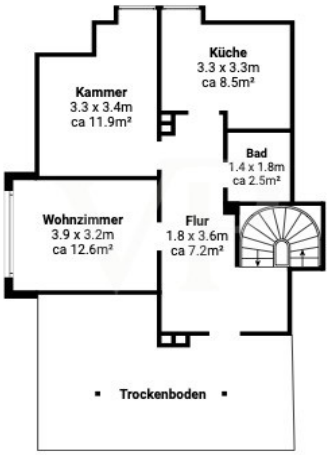
0
5
10m


Wohnzimmer
4.3 x 5.0m
ca 21.5m²
Küche
4.4 x 3.0m
ca 13.1m²
Badezimmer
2.4 x 1.6m
ca 3.8m²
Gard.
ca 2.4m²
WC
2.4 x 1.0m
ca 2.4m²
Flur
1.8 x 6.4m
ca 11.4m²
Esszimmer
4.9 x 3.2m
ca 15.5m²
Schlafzimmer
4.3 x 4.5m
ca 19.2m²
Schlafzimmer
4.4 x 3.3m
ca 14.1m²

N



Obergeschoss



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: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Une première impression

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m² auf einem Grundstück von ca. 616 m². Das Haus verfügt über insgesamt 3 Einheiten und ist unterkellert.

Das Objekt wurde nach und nach modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, teilweise noch modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen.

Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Räume. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Bad, 2 Zimmer sowie ein durch eine Wandöffnung vergrößertes Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist baugleich, verfügt aber ohne Öffnung über ein zusätzliches Zimmer. Im Dachgeschoss finden sich 2 Zimmer neben Küche und Bad. Die beiden Balkone und die Terrasse sind ideal für entspannte Abendstunden nach Westen ausgerichtet.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und attraktive Anlagemöglichkeit.

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Détails des commodités

- 3 Wohneinheiten
- JNKM-IST: 18.981,72 € / Faktor 17,1
- JNKM-SOLL (ab 01.09.): 19.923,60 € / Faktor 16,3
- letzte Modernisierungen:

2022 Umbau / Modernisierung Bad im EG
2021 Renovierung Treppenhaus, neue Haus- und Kellertür
2020 Etagenheizung, Heizkörper, Heizungsrohre im Dachgeschoss

- Modernisierungsbedarf langfristig:

Fenster (Isoglas Kunststofffenster 80er Jahre)
Elektrik
Bad Dachgeschoss
Allgemeine Renovierung Erdgeschoss und Dachgeschoss
Heizung Erdgeschoss (BJ 2004)

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Tout sur l'emplacement

Verden ist bekannt für seine grünen Landschaften und die Nähe zur Natur, die besonders bei jungen Familien und Naturliebhabern beliebt ist. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Bahnhof Verden, von dem aus regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Hannover bestehen, ist nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen macht das Objekt auch interessant für Familien. Zudem befinden sich diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der Verdener Magic Park, das Verdener Dom-Museum und das nahegelegene Allerufer, das sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet.

Die Stadt Verden zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum aus, was durch die stetige Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Zunahme an Arbeitsplätzen unterstützt wird. Die Attraktivität der Lage, kombiniert mit der hohen Lebensqualität, sorgt für eine geringe Fluktuation und eine stabile Mieterbasis. Das Objekt stellt somit eine solide Kapitalanlage dar, die durch kontinuierliche Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial überzeugt.

CODE DU BIEN: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Contact

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

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

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

www.von-poll.com