

Peine / Telgte

## ETW in Peine für Kapitalanleger mit einer Rendite von > 5,3% !!!

**CODE DU BIEN: 25443019**



**PRIX D'ACHAT: 89.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 179 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

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

**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25443019	Prix d'achat	89.000 EUR
Surface habitable	ca. 54 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1954	Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.07.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

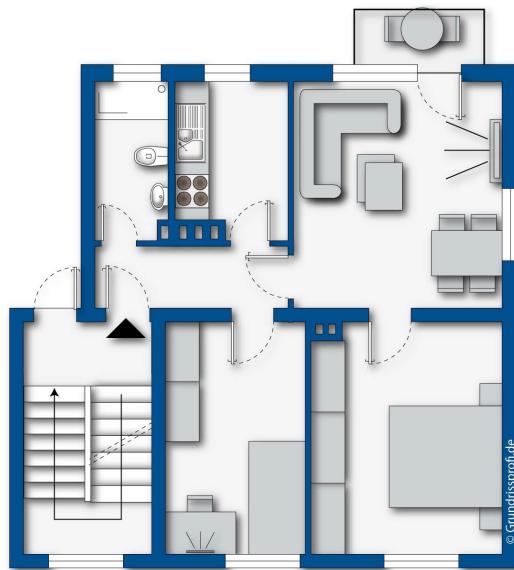
CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte, vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1954, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein komfortables Raumangebot legen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das 1954 erbaut wurde und sich dank fortlaufender Pflege und gezielter Modernisierungen in einem guten Zustand präsentiert.

Insbesondere im Jahr 2000 wurden wichtige Erneuerungen vorgenommen, zu denen die Modernisierung der Bodenbeläge, Türen sowie des Balkons zählen. Das Ergebnis ist eine Immobilie, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird, ohne ihren ursprünglichen Charme zu verlieren.

Die Wohnung wird mittels Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2014 beheizt, welche eine individuelle Wärmeregulierung ermöglicht. Zur Immobilie gehört ein Grundstücksanteil mit einer Fläche von ca. 179 m<sup>2</sup>.

Ein weiteres Plus ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Somit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs unkompliziert erreichbar. Auch für Pendler bietet die Lage die Möglichkeit, schnell in die Innenstadt oder in benachbarte Stadtteile zu gelangen.

Abschließend überzeugt diese Etagenwohnung durch ihre übersichtliche Größe, eine sinnvolle Raumaufteilung sowie den gepflegten Zustand. Die Immobilie eignet sich bestens für Käufer, die ein sofort nutzbares Objekt mit Entwicklungspotenzial und Komfort in einer gut angebundenen Lage suchen.

**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## Détails des commodités

Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und gewährt Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung.

Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung: Zwei Schlafzimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt direkten Zugang zum modernisierten, nach Westen ausgerichteten und überdachten Balkon, auf dem sich auch am Nachmittag noch entspannte Stunden verbringen lassen.

Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Platz für Küchenutensilien und Geräte.

Das Tageslichtbad mit, ausgestattet mit einer Dusche, ist klassisch gehalten und verfügt über alle notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeigt eine Ausstattung von guter Qualität.

Ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche runden das Angebot ab.

CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte

## Tout sur l'emplacement

Peine-Telgte gehört zu den gefragtesten Wohnlagen innerhalb der Stadt Peine und zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und sehr guter infrastruktureller Anbindung aus. Der Stadtteil bietet ein gewachsenes, harmonisches Wohngebiet mit überwiegend gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, was ihn besonders für langfristige Immobilienanlagen interessant macht.

Die Mikrolage punktet durch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von Kindertagesstätten und Schulen im direkten Umfeld, was die Wohnlage auch bei Mietern sehr beliebt macht.

Verkehrstechnisch ist Telgte hervorragend angebunden. Die nahegelegene B65 sorgt für eine schnelle Verbindung sowohl Richtung Hannover als auch Richtung Braunschweig. Der Peiner Bahnhof ist bequem erreichbar und bietet Pendlern regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Damit ist der Standort besonders attraktiv für Berufspendler – ein bedeutender Vorteil für eine nachhaltig gesicherte Vermietbarkeit.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Grünflächen, Sportanlagen und Spazierwege ergänzen die hohe Wohnqualität des Stadtteils. Auch die Peiner Innenstadt mit ihrem gastronomischen und kulturellen Angebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit:

Peine-Telgte bietet stabile Nachfrage, ein wertbeständiges Wohnumfeld sowie eine sehr gute Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für eine renditestarke und zukunftssichere Kapitalanlage im Bereich Eigentumswohnungen.

**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODE DU BIEN: 25443019 - 31228 Peine / Telgte**

## Contact

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

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine  
Tel.: +49 5171 – 58 63 121  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

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

---

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