

Verden (Aller) / Borstel

Charmante maison bifamiliale avec 2 appartements loués, terrasse et jardin – idéale pour les investisseurs !

CODE DU BIEN: 25346054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 389 m²

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- 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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25346054
Surface habitable	ca. 179 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	112.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



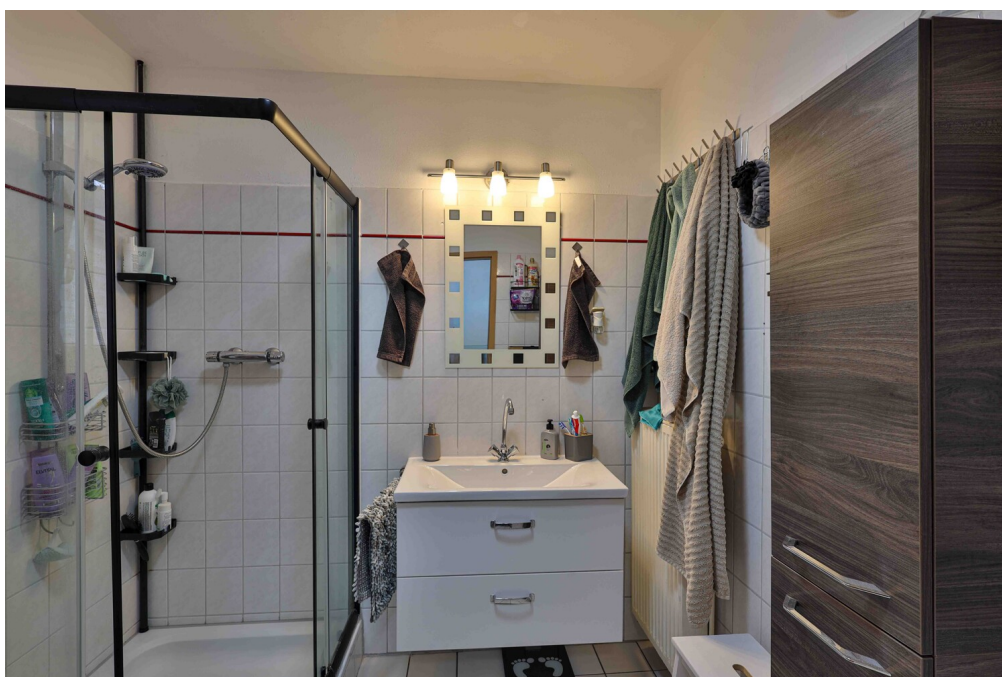
CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



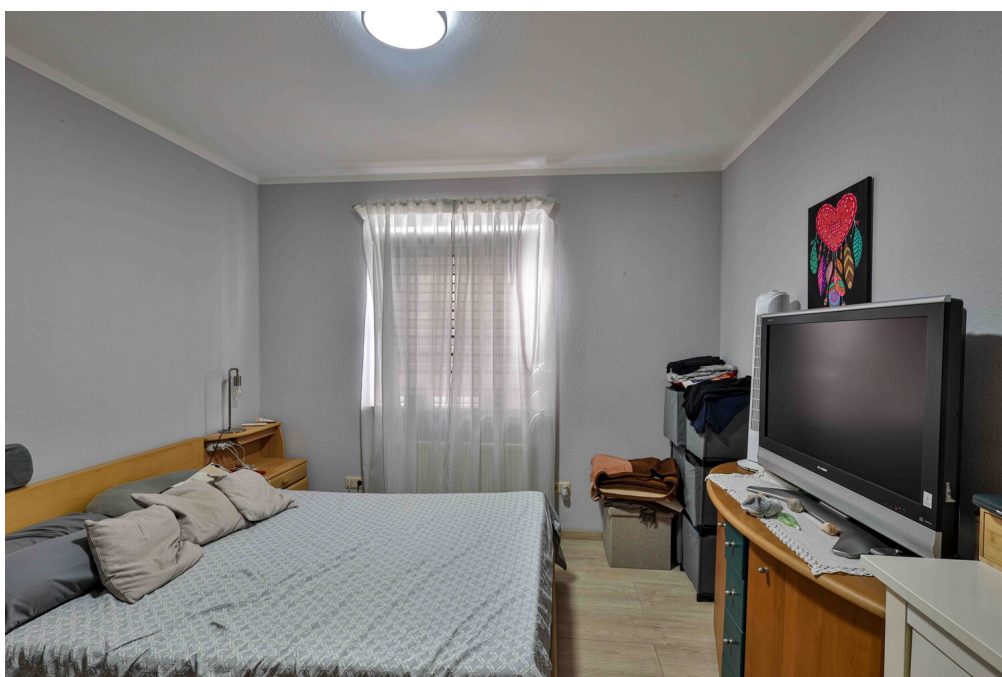
CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



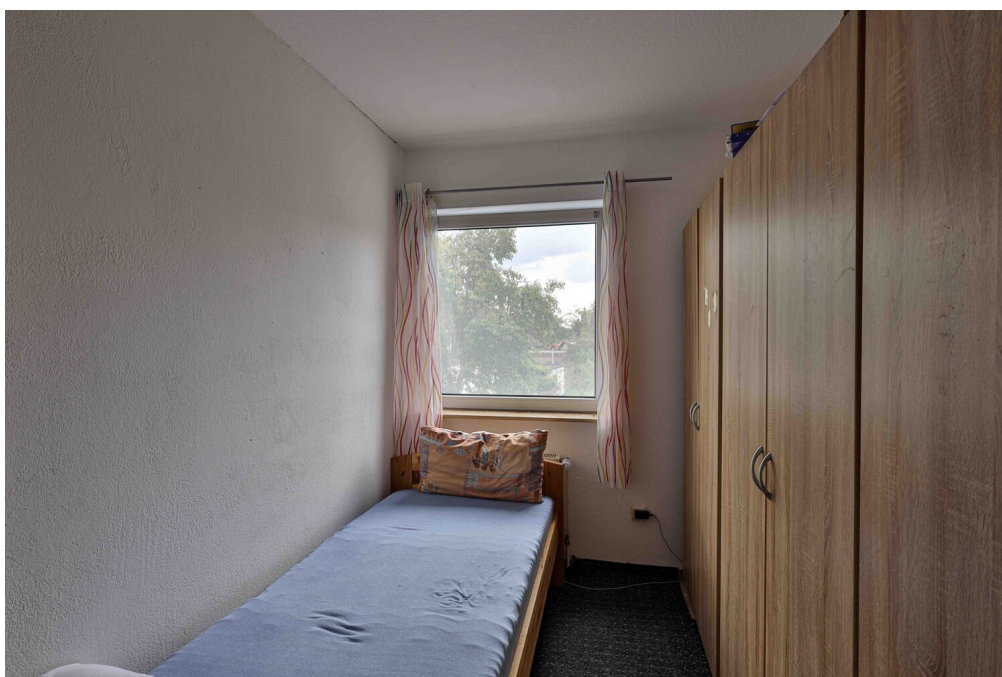
CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

La propriété



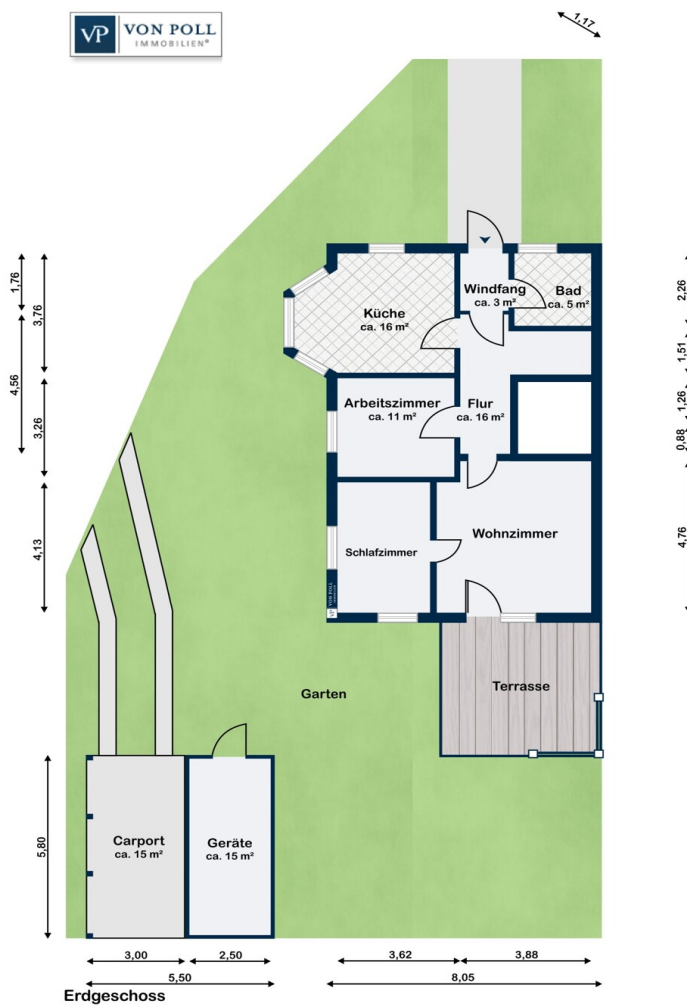
CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

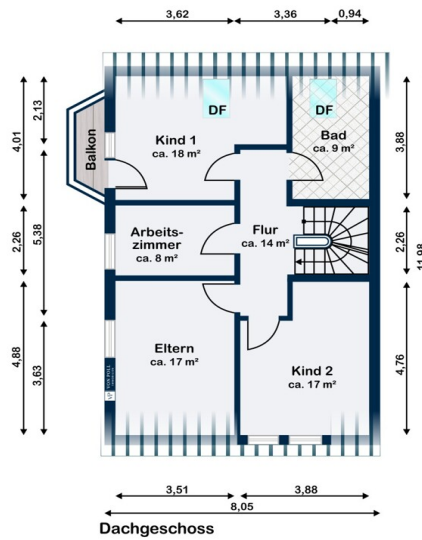
La propriété

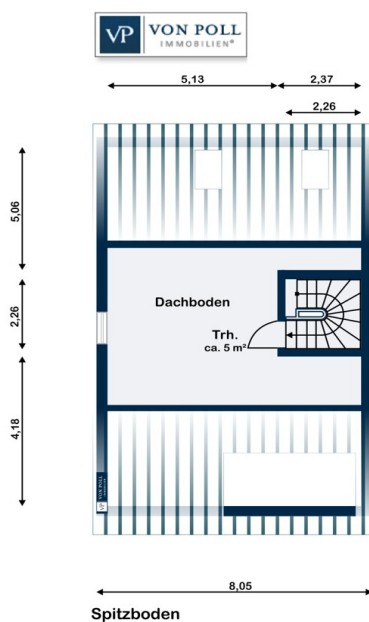


CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Plans d'étage







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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 179 m² zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit solider Ausstattung und vermieteten Einheiten – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über rund 98,6 m² Wohnfläche. Sie erstreckt sich über eine Küche, ein großes Vollbad, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Abstellraum. Eine sonnige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Ergänzt wird die Einheit durch einen pflegeleichten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Über eine separate Außentreppe erreicht man die zweite Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Auf ca. 80 m² stehen hier eine Küche, ein Vollbad, drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung. Ein Schuppen und ein Carport sind dieser Einheit zugeordnet und runden das Angebot ab.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 16.200 €. Für das Erdgeschoss wird eine Grundmiete von 700 € (900 € inkl. Nebenkosten) erzielt, für das Obergeschoss 650 € (950 € inkl. Nebenkosten inkl. Stellplatz (120 €)).

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde 2017 erneuert. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet. Die Fenster sind doppelverglast und stammen aus dem Baujahr.

Ein solides Anlageobjekt mit stabilen Mietverhältnissen und guter Ausstattung.

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Détails des commodités

- Baujahr 1993, gepflegter Zustand
- Zweifamilienhaus mit ca. 179 m² Gesamtwohnfläche
- Zwei separate Wohneinheiten (EG ca. 98,6 m² | OG/DG ca. 80 m²)
- EG: Küche, Vollbad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, Terrasse, Garten
- OG/DG: Küche, Vollbad, 3 Schlafzimmer, Gäste-WC, ausgebauter Spitzboden, separater Zugang über Außentreppe
- Doppelverglaste Fenster (Baujahr 1993)
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Gasheizung erneuert 2017
- Carport und Schuppen vorhanden
- Jahresnettokaltniete ca. 16.200 €
- Stabile und laufende Mietverhältnisse

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Verdener Ortsteil Borstel, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit dörflichem Charakter. Verden selbst ist eine Kreisstadt mit rund 28.000 Einwohnern und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot aus.

Die verkehrsgünstige Lage macht Verden besonders attraktiv: Über die nahegelegene Autobahn A27 sind Bremen in ca. 30 Minuten, Hannover in etwa 50 Minuten und Hamburg in rund einer Stunde erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einem eigenen Bahnhof und regelmäßigen Regionalbahnverbindungen nach Bremen und Hannover hervorragend.

Damit verbindet Verden eine naturnahe Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit der großen norddeutschen Metropolen – ein idealer Standort sowohl für Pendler als auch für Familien.

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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.

CODE DU BIEN: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Contact

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

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

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

www.von-poll.com