

Gifhorn / Gamsen

# OPPORTUNITÉ ATTRACTIVE - DEUX IMMEUBLES LOCATIFS AVEC POTENTIEL D'AUGMENTATION DE LOYER

**CODE DU BIEN: 25123048**



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

**PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 412 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.536 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123048	Prix d'achat	560.000 EUR
Surface habitable	ca. 412 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	16	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	7	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1962	Technique de construction	massif
Place de stationnement	8 x surface libre, 2 x Garage	Espace commercial	ca. 98 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 510 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2035	Consommation finale d'énergie	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La propriété



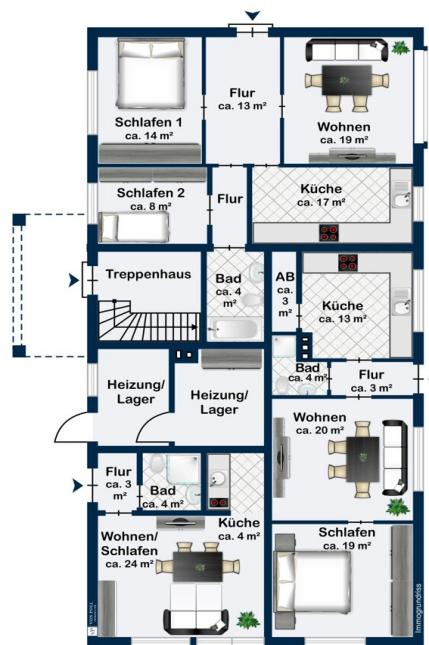
CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

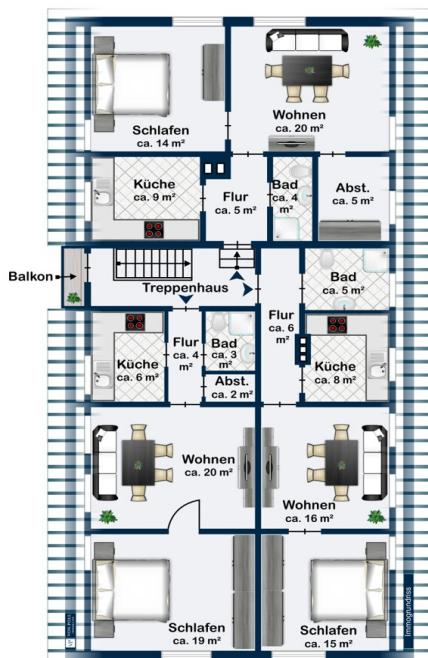
## La propriété



CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Une première impression

Dans le quartier prisé de Gamsen à Gifhorn, un bien immobilier attractif vous attend, caractérisé par son charme, ses revenus locatifs solides et son potentiel. Le terrain spacieux de 1 536 m<sup>2</sup> comprend deux immeubles d'appartements distincts, nichés au cœur d'un jardin soigné, créant une atmosphère verdoyante et accueillante. Huit places de parking privatives offrent un stationnement pratique, un atout pour les locataires comme pour les visiteurs. Le premier immeuble propose six appartements bien agencés, tous loués et garantissant des revenus locatifs stables. Chaque logement bénéficie d'une disposition optimisée et de pièces lumineuses, favorisant la fidélisation des locataires. Le second immeuble comprend un local commercial et un logement, également loués séparément. Les deux immeubles sont en excellent état, modernisés et ne nécessitent aucun entretien. Le loyer net annuel actuel est de 35 790 €. Certains loyers étant restés inchangés pendant dix ans, le potentiel de revenus locatifs à court et moyen terme s'élève à 41 826 €. Saisissez cette opportunité et, outre l'augmentation de votre trésorerie, construisez une base solide pour une plus-value à long terme.

CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Détails des commodités

Mieteinnahmen:

- + Vollvermietet
- + Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen für 7 Wohneinheiten möglich
- + Aktueller Jahresmiettertrag: 35.790,60€
- + Potentieller Jahresmiettertrag (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 Gewerbeeinheit
- + 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 Gewerbeeinheit:

- + 2013 - 2015 Wärmedämmung und Dach erneuert
- + 2012 - Umnutzung und Umbau der Fahrschule und Versandgüterlogistik zu einer Wohn- und Gewerbeeinheit
- + 1980 - Umnutzung des Lagergebäudes zu einer Fahrschule und Versandgüterlogistik
- + 1971 - Baujahr Lagergebäude

**CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Contact

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

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

---

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