

Hillerse

# INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

CODE DU BIEN: 26123026



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.194 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse**

- **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: 26123026 - 38543 Hillerse**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26123026</b>
Surface habitable	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>18</b>
Année de construction	<b>1993</b>

Prix d'achat	<b>595.000 EUR</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Espace commercial	<b>ca. 224 m<sup>2</sup></b>
Espace locatif	<b>ca. 604 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>198.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.03.2035</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1993</b>

CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

## La propriété



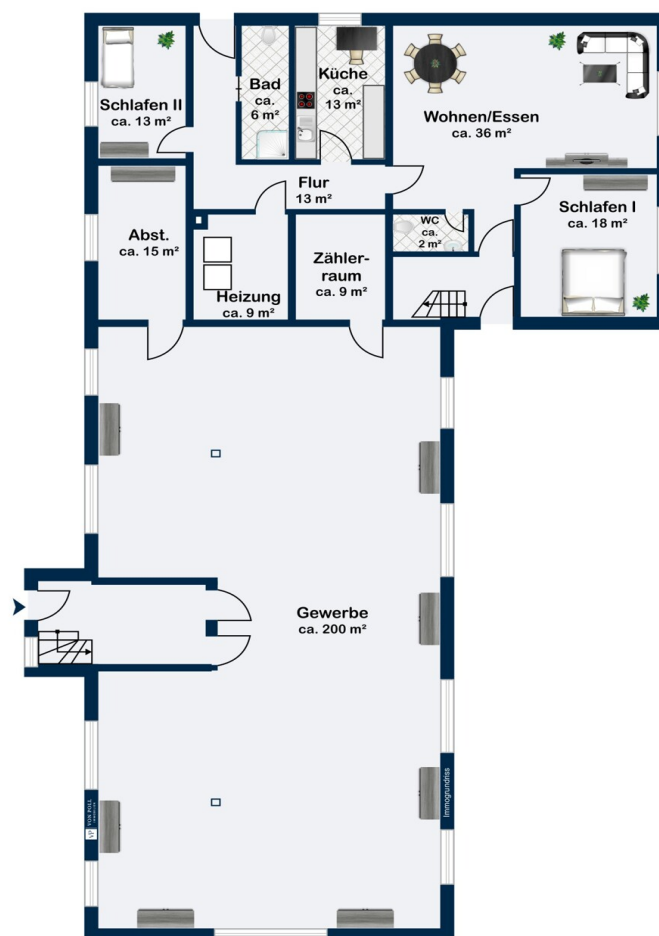
CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

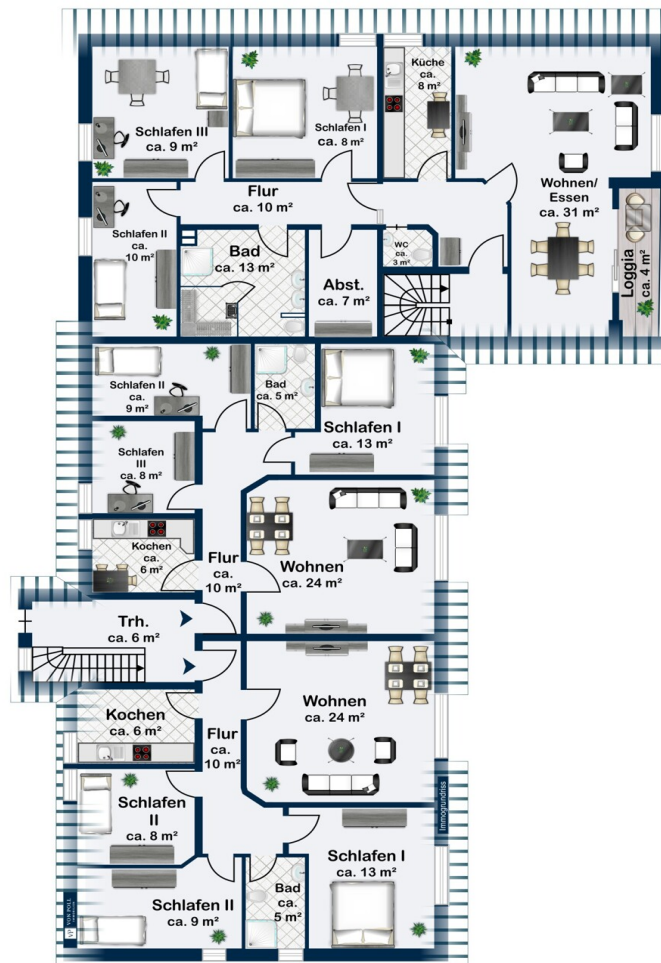
## La propriété

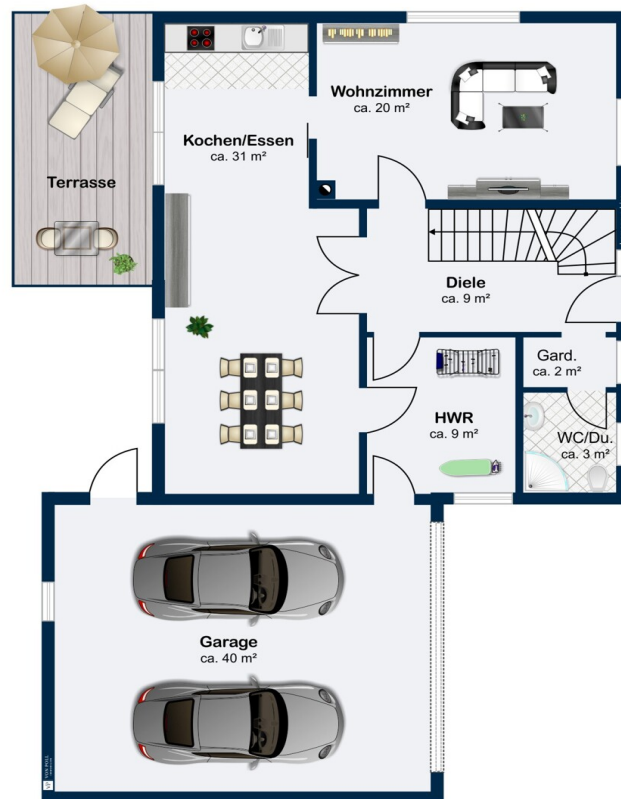


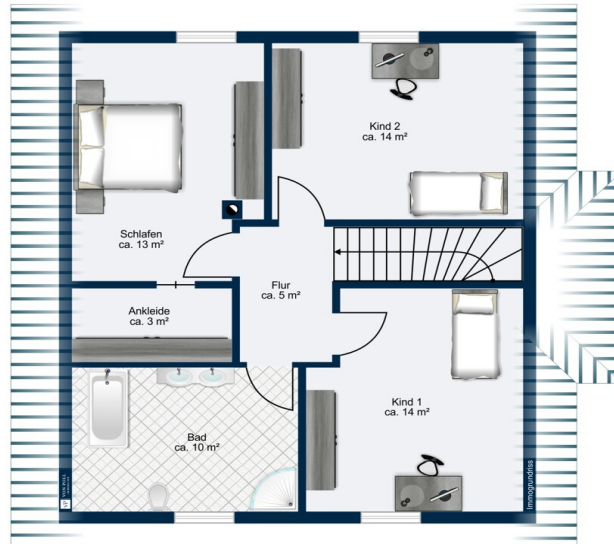
CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse

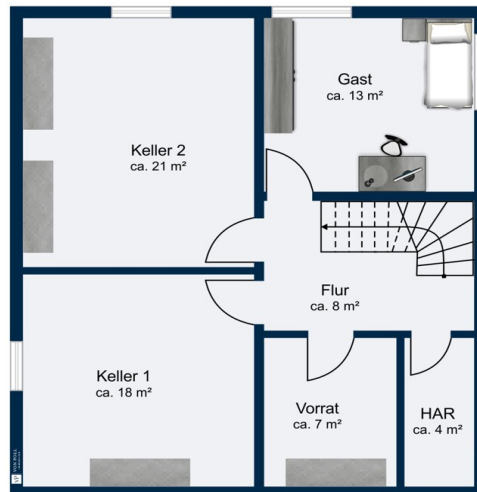
## Plans d'étage











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: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **Une première impression**

**Dieses Investitionsobjekt vereint langfristige Planungssicherheit mit individuellem Nutzungs- oder Umnutzungspotential.**

**Das 1993 massiv errichtete Haus vereint aktuell vier vermietete Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit.**

**Die Gewerbeinheit bietet dabei viel Potential:**

- für Ihr eigenes Gewerbe zur Selberrnutzung**
- zur Vermietung**
- zum Umbau zu zwei weiteren Wohnungen**

**Der Umbau dazu wurde bereits geplant und beantragt und kann von Ihnen übernommen werden.**

**Die Kombination aus bestehenden Einnahmen und der Entwicklungsperspektive macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.**

**CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse**

## Détails des commodités

### Mietsituation

- + 4 Wohneinheiten vollvermietet, Gewerbefläche individuell nutzbar
- + Bestehende Mietverträge: Indexmietverträge
- + Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnraum möglich (genehmigungspflichtig, bereits beantragt)
- + Aktueller Jahresmietertrag: 29.778,00 €
- + Potentieller Jahresmietertrag (nach Umbau Gewerbe in Wohnen): 50.070,60 €

### Modernisierung

- + 2023 Heizung

**CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **Tout sur l'emplacement**

Hillerse ist mit seinen rund 2.500 Einwohnern eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Gifhorn mit solider Grundinfrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Gifhorn - 10km

Braunschweig - 20km

Wolfsburg - 25 km

In Hillerse selbst sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden, während weiterführende Schulen in Gifhorn oder Braunschweig besucht werden können.

Die Nahversorgung in Hillerse deckt den täglichen Bedarf mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und kleineren Dienstleistern wie etwa einem Friseur ab. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 5km entfernten Meinersen decken.

Insgesamt bietet Hillerse eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung, ergänzt durch kurze Wege in mehrere größere Städte und benachbarte Orte, sodass sowohl alltägliche Bedürfnisse als auch weitergehende Angebote gut erreichbar sind.

**CODE DU BIEN: 26123026 - 38543 Hillerse**

## 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)**