

Hillerse

# INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

Αριθμός ακινήτου: 26123026



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 380 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 18 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.194 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ??? ??????

???????	26123026	???? ??????	595.000 EUR
?????????	ca. 380 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	18		
???? ????????????	1993		
		???? ????????????	2023
		????????? ????????????	???????
		?????????? ??????	ca. 224 m <sup>2</sup>
		????????????????? ??????	ca. 604 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	05.03.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1993

Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

?? ????????



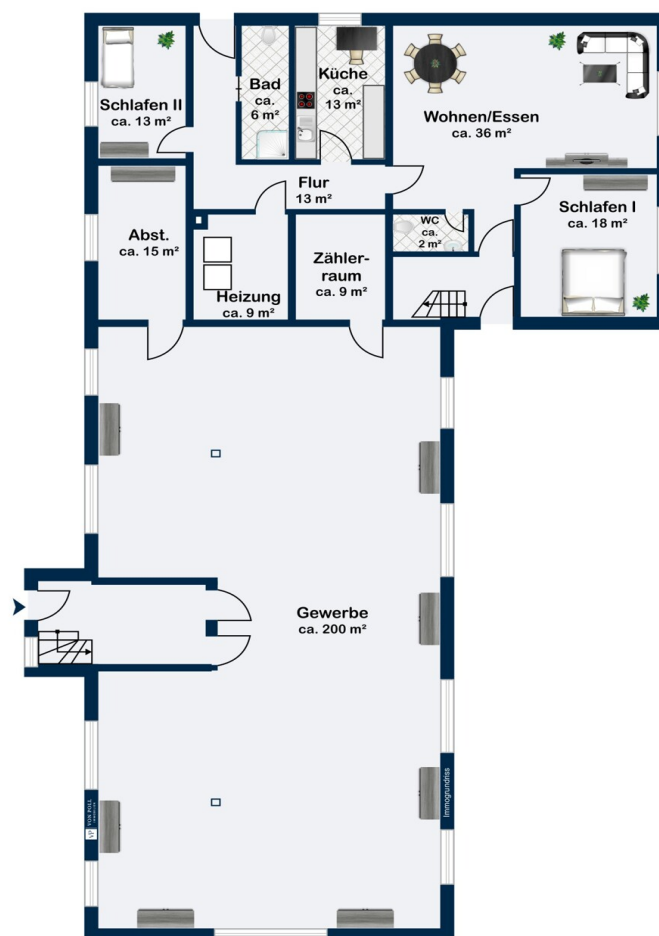
Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

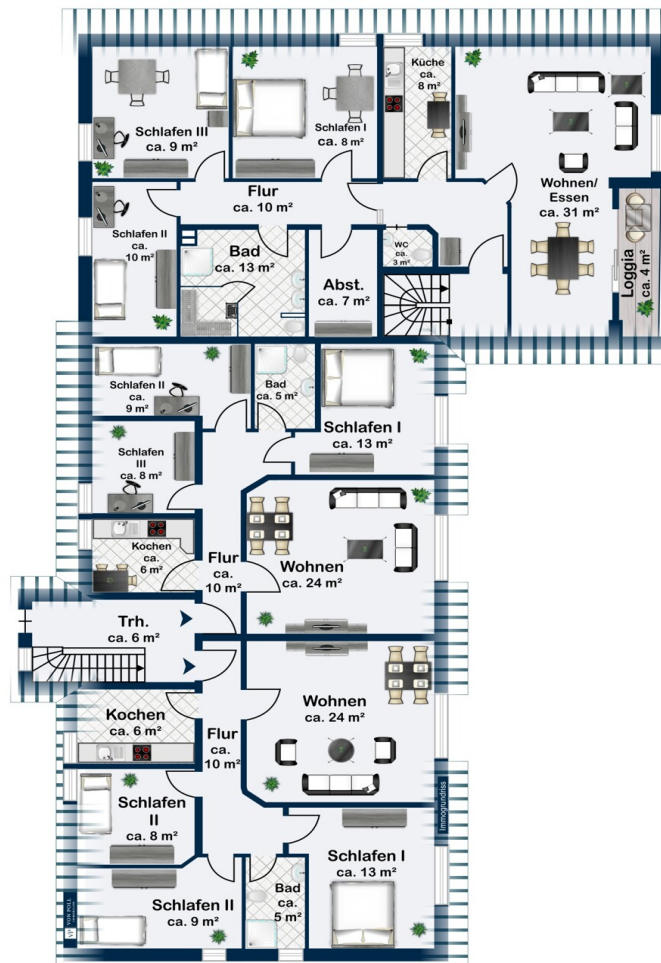
?? ????????

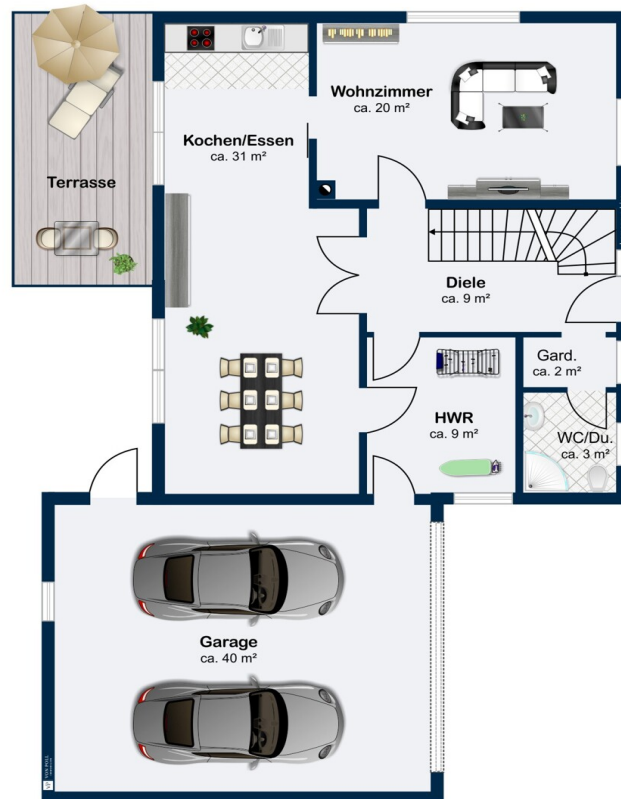


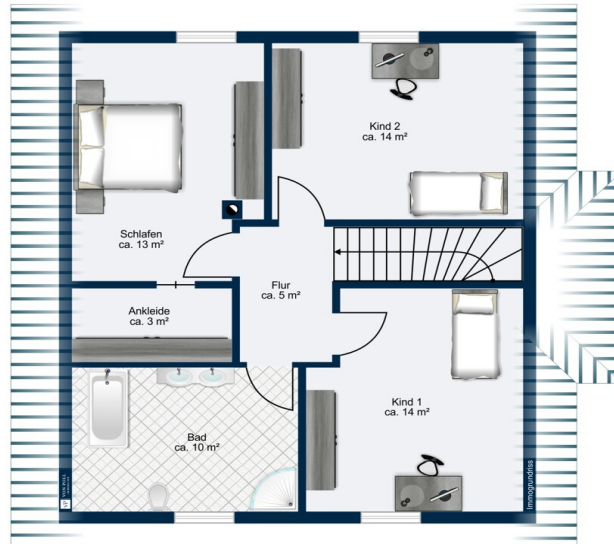
Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse

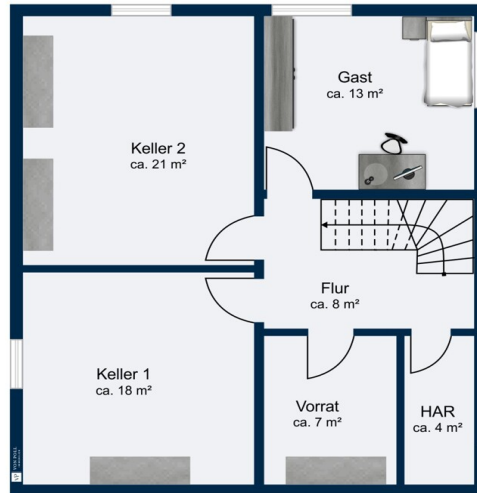
??????











Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse**

**???** **??????** **??????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse**

**?????????????? ??? ????????**

**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

**Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26123026 - 38543 Hillerse**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: wolfsburg@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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