

Rotenburg

# Kiadó ikerház egy keresett lakóövezetben

VP azonosító: 25205019

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 322 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25205019               |
| Hasznos lakótér       | ca. 115 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Konytteto              |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1991                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 255.000 EUR   |
| Ház                      | Ikerház fele  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 66 m <sup>2</sup>   |
| Bérelhető terület        | ca. 115 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz  |

VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 131.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                       |



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan





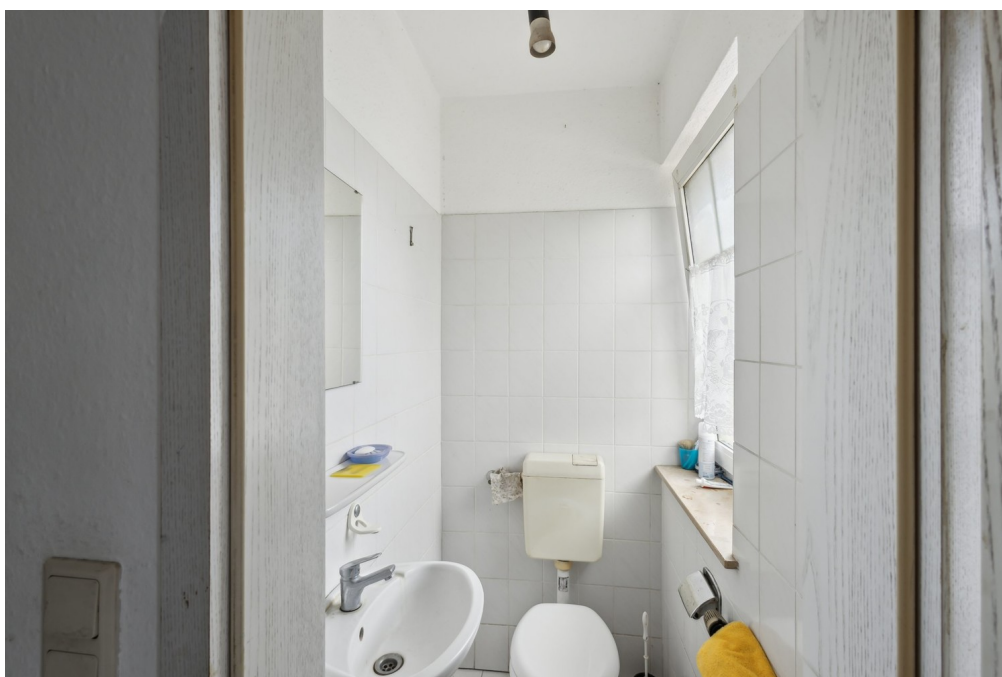
VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

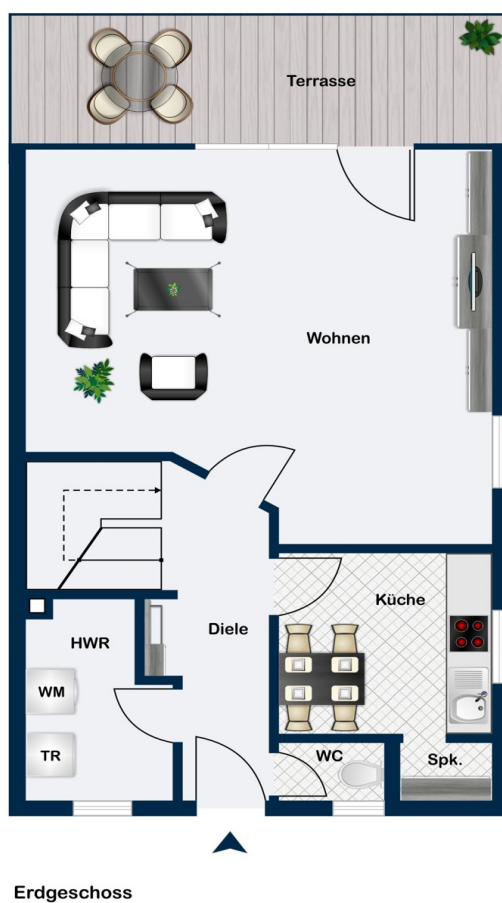
## Az ingatlan

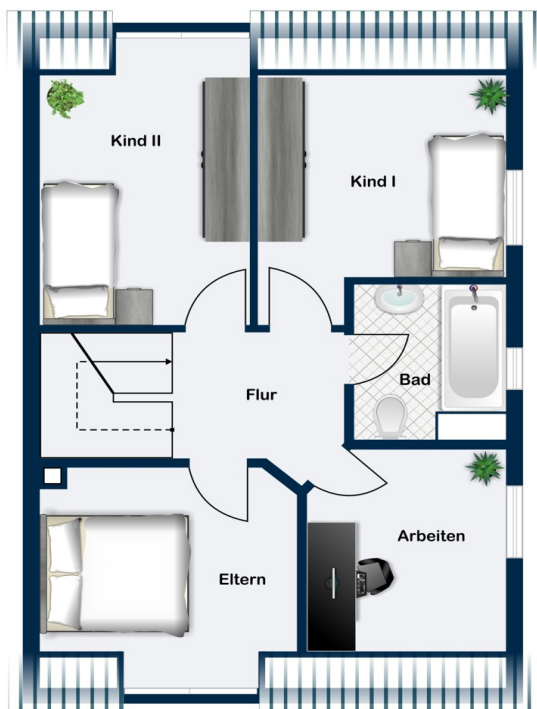




VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Alaprajzok





Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Az első benyomás

Ez az 1991-ben, masszív építési módszerekkel épült ikerház jelenleg bérbe van adva. Egy körülbelül 322 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy nagyon kíváncsú lakóövezetben, Rotenburg (Wümme) délnyugati külvárosában. Az ingatlan körülbelül 115 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely a földszinten és az emeleteken oszlik el. A lakóteret pince és egy gépkocsibeálló teszi teljessé. Az ingatlant 2002. november 1. óta folyamatosan és megbízhatóan bérbe adják. A jelenlegi havi bérleti díj 825,00 euró. A legutóbbi bérleti díj-kiigazítás 2023. július 1-jén történt. A szerződésben további 900,00 eurós kiigazítás van érvényben 2026. január 1-jétől. A meglévő bérleti viszonyt a megbízhatóság és a folytonosság jellemzi. A földszint körülbelül 64 m<sup>2</sup>, az emelet pedig körülbelül 51 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál. Az elrendezés funkcionális és sokféle felhasználási lehetőséget kínál. A kert nyugatra néz, így napsütéses délutánokon és pihentető órákon lehet eltölteni a szabadban. A fűtést egy új, 2022-ben telepített gázkondenzációs kazán biztosítja. 2024 márciusában új szennyvízszivattyút szereltek be a külső vízvezető aknába. Ez az ingatlan ideális magánbefektetők vagy hosszú távú befektetők számára, akik értékelik a jó elhelyezkedést és a megbízható bérbeadási struktúrát.



**VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Részletes felszereltség

Im Dezember 2022 wurde eine neue Gas-Brennwertheizungsanlage inklusive Abgasschornsteinsystem eingebaut. Für die Heizungsanlage besteht ein Wartungsvertrag.

Im März 2024 erfolgte die Erneuerung der Schmutzwasserpumpe im Schacht der Außendrainage.

Im Dezember 2024 wurden im Badezimmer des Dachgeschosses die Duschabtrennung sowie die Armatur erneuert.

Ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum/Schuppen gehört ebenfalls zur Ausstattung der Immobilie.

Für den Keller liegen uns keine Bauunterlagen vor.

**VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Minden a helyszínról

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem angenehm ruhigen und gepflegten Wohngebiet am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der Nähe und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Bundesstraßen B71 und B75 sorgen für schnelle Wege in Richtung Bremen, Hamburg und Hannover. Der Bahnhof von Rotenburg (Wümme) ist mit dem Auto oder Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, als ruhiger Rückzugsort oder als attraktiver Standort für Berufspendler – diese Lage bietet vielfältige Vorteile für ein entspanntes Wohnen mit guter Anbindung.

VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



VP azonosító: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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