

Ilsede / Groß Bülten

# Befektetési lehetőség: 3 családi ház stabil hozammal

VP azonosító: 25443001



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

VÉTELÁR: 559.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 389 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 616 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

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

VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Áttekintés

VP azonosító	25443001	Vételár	559.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 389 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	16		
Hálósobák	8		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2013
Építés éve	1950	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.08.2035	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Az ingatlan



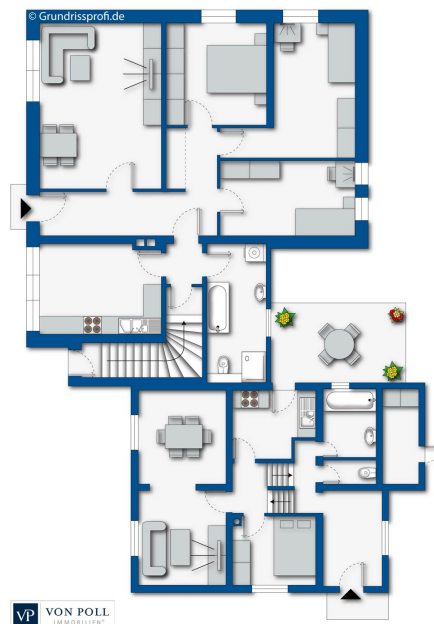
VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



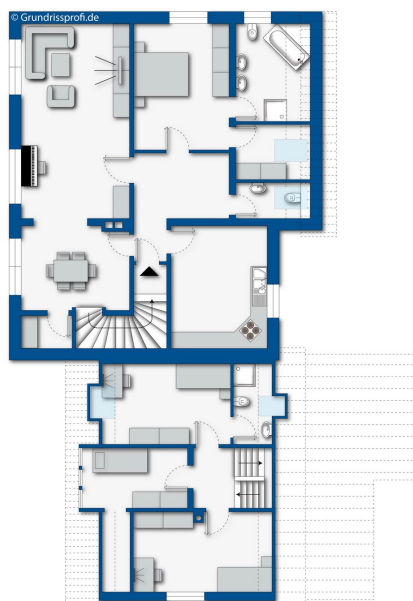
VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Az ingatlan

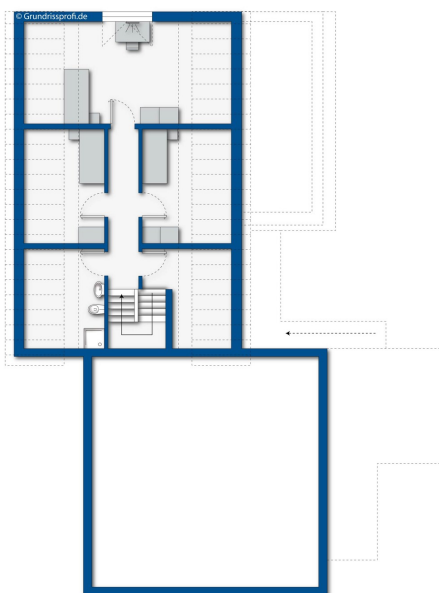


VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Az elso benyomás

Zuhause mit großzügigem Raumgefühl und attraktiven Mieteinnahmen

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit solider Kapitalanlage.  
Ob für Familien, Investoren oder als Mehrgenerationenhaus – die Immobilie bietet  
vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Renditepotenzial.

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Részletes felszereltség

### Zustand & Modernisierung

Die zwei Wohneinheiten aus dem Anbau von 2003 wurden zuletzt 2013 umfassend modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand. Die Wohnfläche beider Wohnungen zusammen liegt bei ca. 262 qm. In beiden Wohnungen gibt es einen Abstellraum.

Die dritte Wohneinheit im älteren Gebäudeteil von 1950 hat eine Wohnfläche von ca. 127 qm und ist unterkellert. Auch diese Wohneinheit ist in gepflegtem Zustand. Jedoch ist hier eine Modernisierung ratsam, um wieder ein zeitgemäßes Wohnambiente zu erreichen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und weiteren Wertsteigerung.

Der Garten liegt ruhig und nicht einsehbar hinter dem Haus. Die einzige Garage ist aktuell der dritten Wohneinheit zugeordnet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Stellplatz, einen separaten Wohnungseingang mit Überdach, einen eigenen Briefkasten und Rollläden.

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Minden a helyszínről

Groß Bülten

Entfernungen zu größeren Städten:

Peine: ca. 7 km

Hannover: ca. 33 km

Braunschweig: ca. 23 km

Hildesheim: ca. 20 km

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto

Innerhalb von etwa 15 Minuten ist die Stadt Peine erreichbar.

Peine selbst liegt optimal im Verkehrsdreieck:

A2 (Ost-West-Verbindung Berlin–Hannover–Ruhrgebiet)

A7 (Nord-Süd-Verbindung Hamburg–Ulm), erreichbar über das Autobahnkreuz

Hannover-Ost, etwa 25 km westlich.

Stadt Peine

Bundesstraßen B65, B444 und B494 verbinden Peine mit Hannover, Braunschweig, Hildesheim und weiteren Städten.

Stadt Peine

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn)

Buslinien:

501, 503, 504, 517, 530, 531 bedienen die Haltestelle Groß Bülten Gästehaus bzw.

Groß Bülten Apotheke.

Fahrplan Bus Bahn

Haltestellen Buslinien

Linie 501 verbindet Orte wie Hohenhameln über Solschen bis zum Gästehaus; Linie 503 verkehrt regelmäßig nach Peine Bahnhof.

Schienerverkehr:

Der Bahnhof Peine arbeitet im regionalen Nahverkehr auf der Hauptstrecke Hannover–Braunschweig. Über diese Verbindung ist Peine auch ans ICE-Netz angebunden.

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Miet- und Renditepotenzial

- Aktuelle Nettajahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €
- Potenzielle Nettajahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €
- Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 6,1 %

Damit stellt das Haus eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungsspielraum dar.

**VP azonosító: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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