

Gifhorn / Gamsen

# VONZÓ LEHETOSÉG - KÉT BÉRÉPÜLET A BÉRLETI DÍJ EMELÉSÉNEK LEHETOSÉGÉVEL

VP azonosító: 25123048



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 412 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.536 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

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

VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Áttekintés

VP azonosító	25123048	Vételár	560.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 412 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2012
Szobák	16	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1962	Kereskedelmi terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Bérelhető terület	ca. 510 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	18.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Az ingatlan



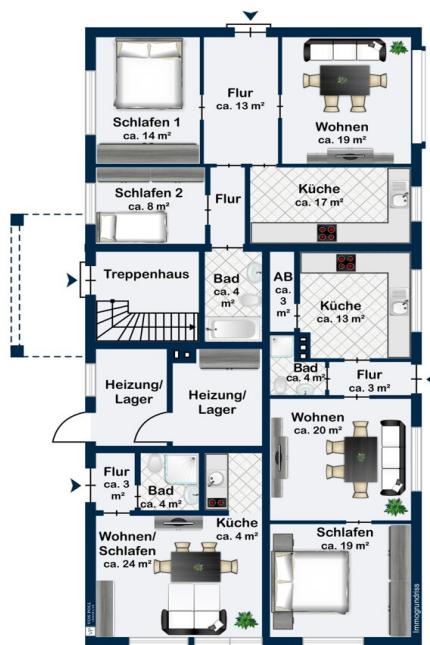
VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

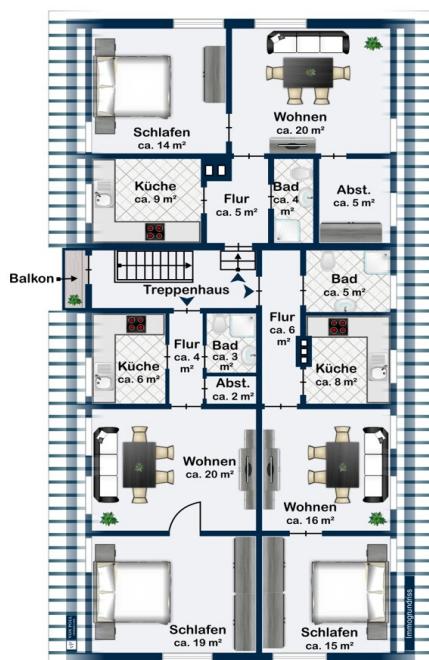
## Az ingatlan



VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Az elso benyomás

Gifhorn népszerű Gamsen kerületében egy vonzó befektetési ingatlan várja Önt, amelyet bája, stabil bérleti díjbevétele és potenciálja jellemzi. A tágas, 1536 m<sup>2</sup>-es telek két különálló lakóépületbol áll, amelyek egy gondozott kertben helyezkednek el, zöld és hívogató légkört teremtve. A telken közvetlenül található nyolc parkolóhely kényelmes parkolást biztosít, ami mind a bérlok, mind a látogatók számára elonyös. Az elso épület hat jól megtervezett, teljesen kiadott apartmant kínál, amelyek stabil bérleti díjbevételt garantálnak. minden egység átgondolt elrendezéssel és világos helyiségekkel büszkélkedhet, elősegítve a hosszú távú bérletegtartást. A második épület egy lakó- és egy kereskedelmi egységet tartalmaz, amelyeket külön-külön is bérbe adnak. Mindkét épület kiváló, modernizált állapotban van, halasztott karbantartás nélkül. A jelenlegi éves nettó bérleti díj 35 790 euró. Mivel egyes bérleti díjak tíz éve változatlanok, a rövid és középtávú bérleti díjbevétel-potenciál 41 826 euró. Használja ki ezt a lehetőséget, és a cash flow növelése mellett építsen szilárd alapot a hosszú távú értéknövekedéshez.

VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevestadt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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