

### Gifhorn / Gamsen

# ATTRAKTIVE CHANCE - ZWEI MIETSHÄUSER MIT MIETSTEIGERUNGSPOTENTIAL

VP azonosító: 25123048



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



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



# Áttekintés

VP azonosító	25123048
Hasznos lakótér	ca. 412 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Fürdoszobák	7
Építés éve	1962
Parkolási lehetoségek	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	560.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 98 m <sup>2</sup>
Bérelheto terület	ca. 510 m²
Felszereltség	Terasz, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	118.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962



















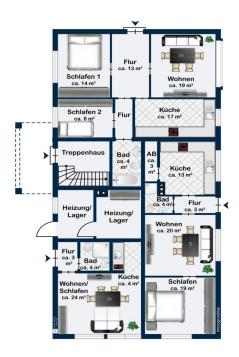


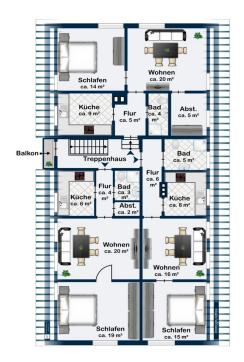






# Alaprajzok







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



### Az elso benyomás

Im beliebten Gifhorner Stadtteil Gamsen erwartet Sie ein attraktives Kapitalanlage-Ensemble, das durch Charme, solide Vermietung und Potenzial überzeugt.

Das großzügige 1.536 m² große Grundstück ist bebaut mit zwei eigenständigen Mietshäusern, eingebettet in einen gepflegten Garten, der rundum ein grünes Wohlfühlambiente schafft. Acht Stellplätze direkt auf dem Grundstück sorgen für komfortables Parken; ein Plus für Mieter und Besucher.

Das erste Gebäude bietet sechs gut geschnittene Wohnungen, die vollvermietet sind und stabile Mieteinnahmen garantieren. Jede Einheit überzeugt durch durchdachte Grundrisse und helle Räume, die Mieter langfristig binden.

Das zweite Haus beinhaltet eine Wohn- und eine Gewerbeeinheit; ebenfalls beides separat vermietet.

Die zwei Häuser präsentieren sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Es gibt keinen Instandhaltungsstau.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 35.790€.

Da die Mieten z.T. seit zehn Jahren nicht nicht erhöht worden sind, liegt das kurz- bis mittelfristige Potential des Mietertrages bei 41.826€.

Nutzen Sie diese Chance und bauen Sie sich neben steigendem Cashflow ein solides Fundament für eine langfristige Wertsteigerung auf.



### Részletes felszereltség

#### Mieteinnahmen:

- + Vollvermietet
- + Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen für 7 Wohneinheiten möglich
- + Aktueller Jahresmietertrag: 35.790,60€
- + Potentieller Jahresmietertrag (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



### Minden a helyszínrol

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.



### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.



### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com