

Hillerse

INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

VP azonosító: 26123026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m² • SZOBÁK: 18 • FÖLDTERÜLET: 1.194 m²

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

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

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Áttekintés

VP azonosító	26123026	Vételár	595.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 380 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	18	Modernizálás / felújítás	2023
Építés éve	1993	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 224 m ²
		Bérelhető terület	ca. 604 m ²
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	198.90 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az ingatlan



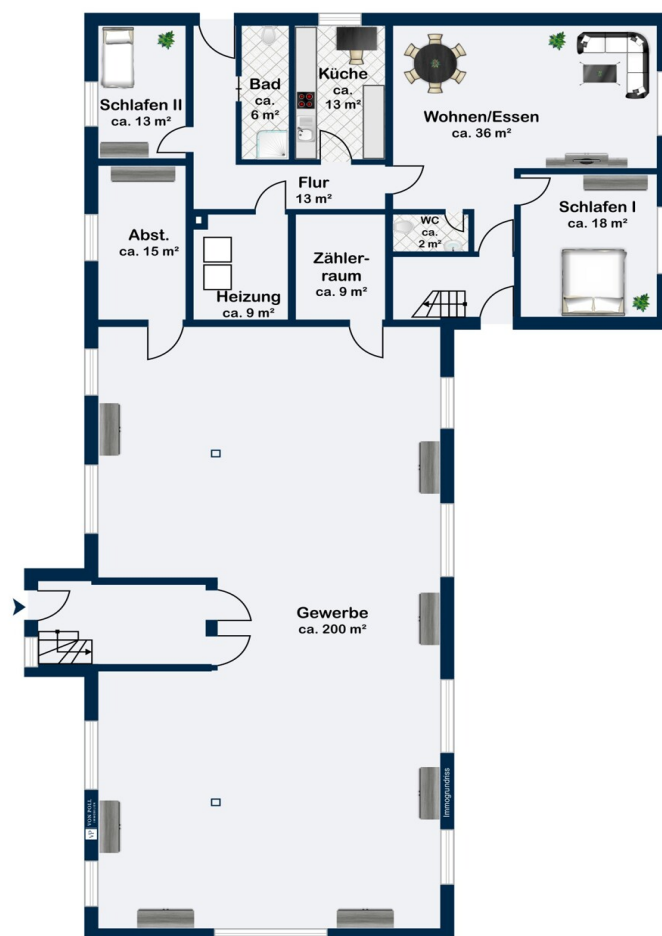
VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

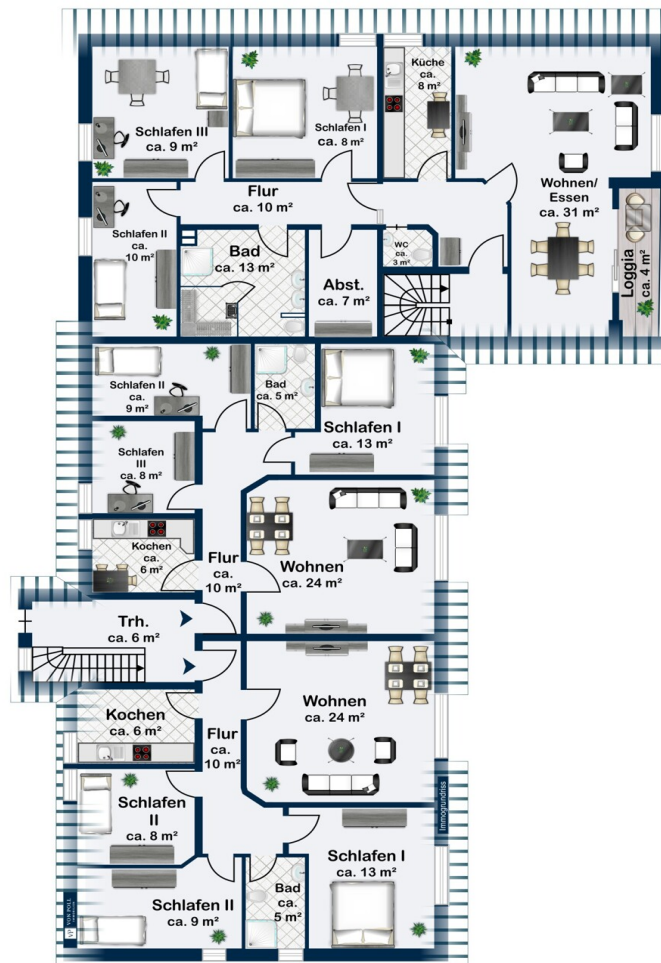
Az ingatlan

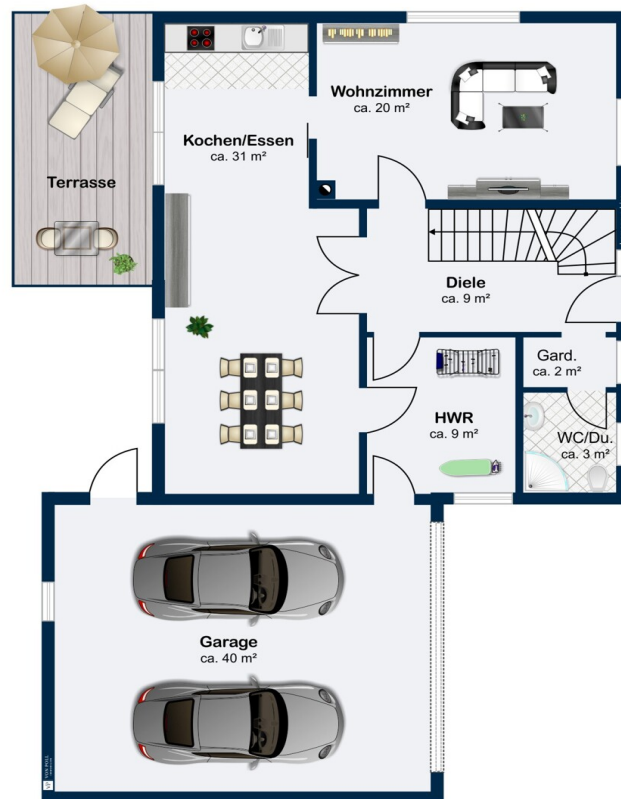


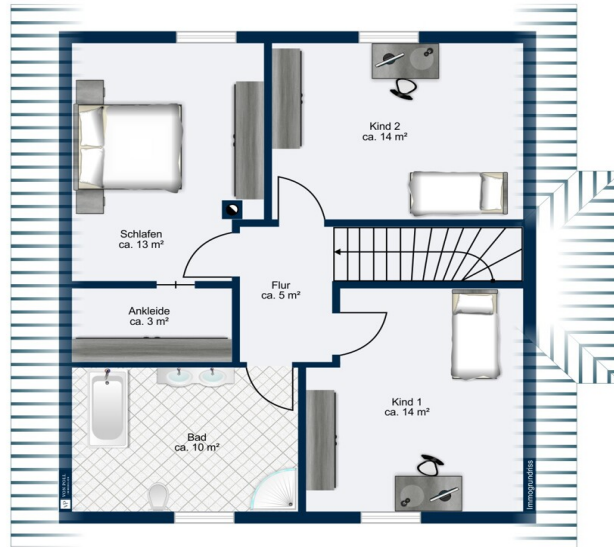
VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

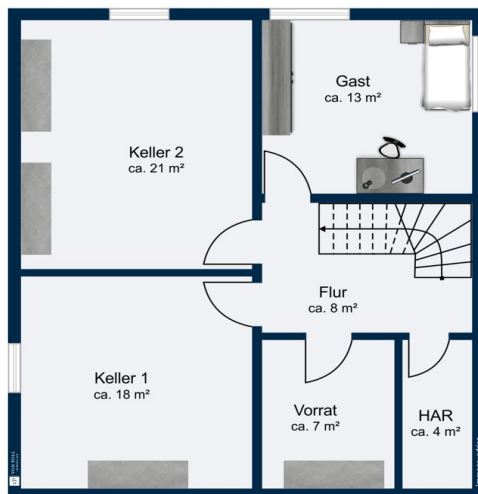
Alaprajzok











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

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Részletes felszereltség

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**

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26123026 - 38543 Hillerse

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com