

Rotenburg

## Casa bifamiliare in affitto in ricercata zona residenziale

*Codice oggetto: 25205019*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25205019
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 66 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



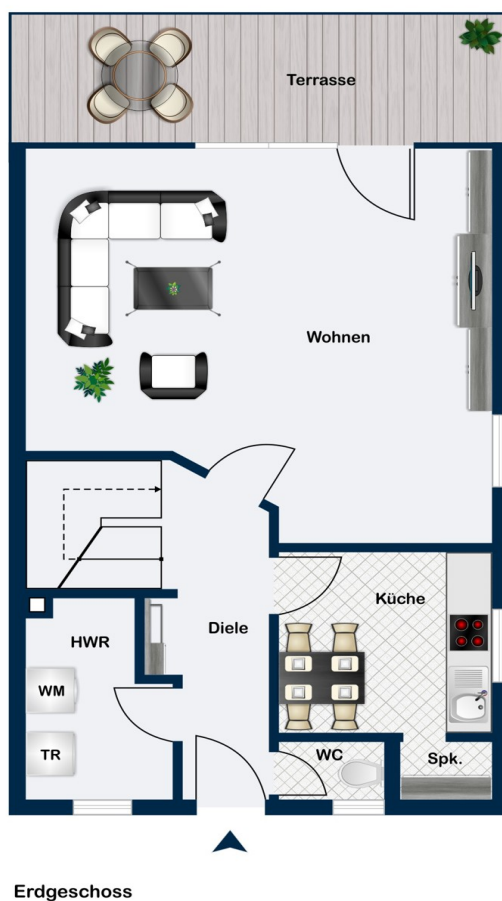
Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

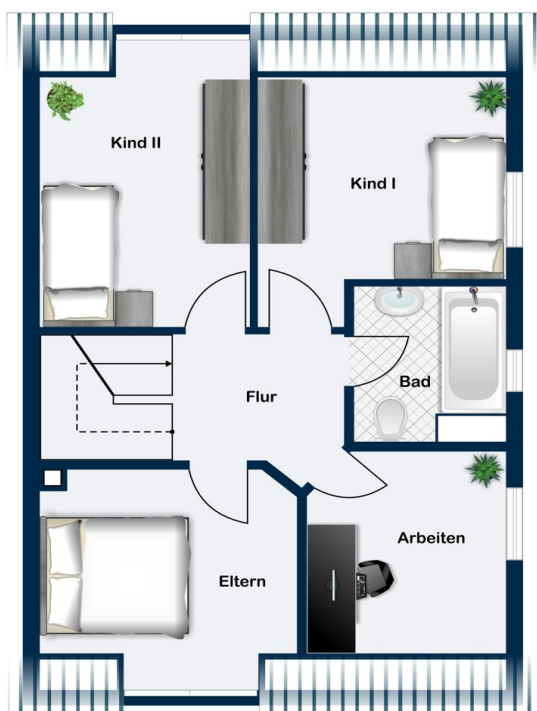
## La proprietà



Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Planimetrie





Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1991 con solidi metodi di costruzione, è attualmente affittata. Si trova su un terreno di circa 322 m<sup>2</sup> in una zona residenziale molto ambita nella periferia sud-occidentale di Rotenburg (Wümme). L'immobile offre circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti tra il piano terra e i piani superiori. Una cantina e un posto auto coperto completano la superficie abitabile. L'immobile è affittato in modo continuativo e affidabile dal 1° novembre 2002. Il canone mensile attuale è di € 825,00. L'ultimo adeguamento del canone è stato effettuato il 1° luglio 2023. Un ulteriore adeguamento a € 900,00 è previsto contrattualmente per il 1° gennaio 2026. Il contratto di locazione attuale è caratterizzato da affidabilità e continuità. Il piano terra offre circa 64 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e il piano superiore circa 51 m<sup>2</sup>. La disposizione è funzionale e offre una varietà di potenziali utilizzi. Il giardino è esposto a ovest, consentendo pomeriggi soleggiati e ore di relax all'aperto. Il riscaldamento è garantito da una nuova caldaia a condensazione a gas installata nel 2022. Nel marzo 2024 è stata installata una nuova pompa per le acque reflue nel pozzo di drenaggio esterno. Questa proprietà è ideale per investitori privati o investitori a lungo termine che apprezzano una buona posizione e una struttura di affitto affidabile.

**Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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