Verden (Aller)

VERKAUFT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in zentraler Lage, voll vermietet.

CODICE OGGETTO: 24271045

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 230,47 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 616 m^2

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24271045
Superficie netta	ca. 230,47 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m²
Superficie affittabile	ca. 230 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.06.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	212.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

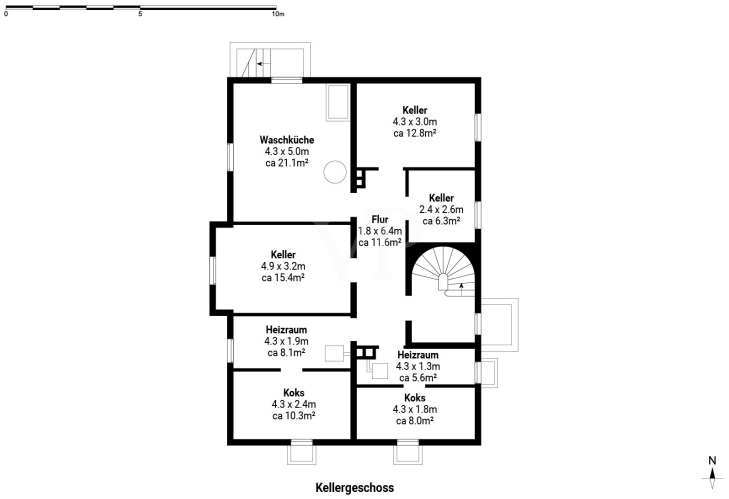
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

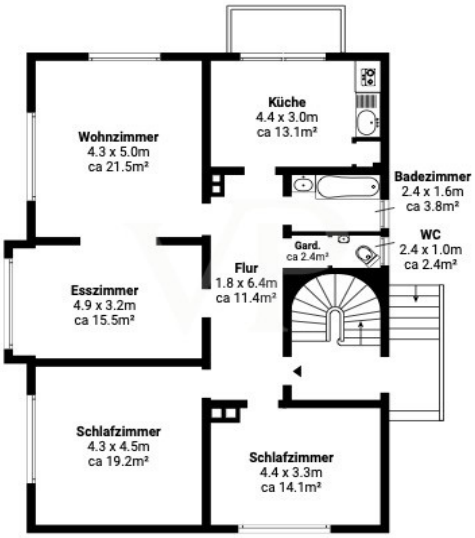
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

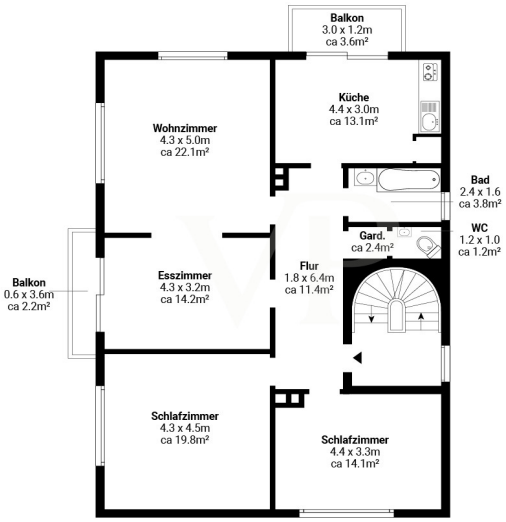
Planimetrie



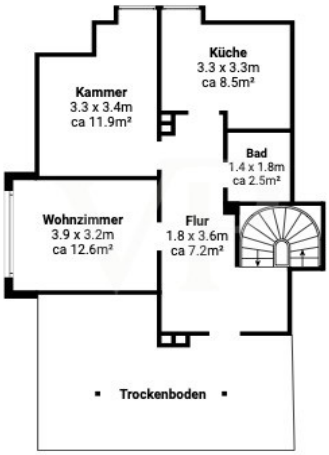
0
5
10m


Wohnzimmer
4.3 x 5.0m
ca 21.5m²
Küche
4.4 x 3.0m
ca 13.1m²
Badezimmer
2.4 x 1.6m
ca 3.8m²
Gard.
ca 2.4m²
WC
2.4 x 1.0m
ca 2.4m²
Flur
1.8 x 6.4m
ca 11.4m²
Esszimmer
4.9 x 3.2m
ca 15.5m²
Schlafzimmer
4.3 x 4.5m
ca 19.2m²
Schlafzimmer
4.4 x 3.3m
ca 14.1m²

N



Obergeschoss



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: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Una prima impressione

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m² auf einem Grundstück von ca. 616 m². Das Haus verfügt über insgesamt 3 Einheiten und ist unterkellert.

Das Objekt wurde nach und nach modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, teilweise noch modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen.

Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Räume. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Bad, 2 Zimmer sowie ein durch eine Wandöffnung vergrößertes Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist baugleich, verfügt aber ohne Öffnung über ein zusätzliches Zimmer. Im Dachgeschoss finden sich 2 Zimmer neben Küche und Bad. Die beiden Balkone und die Terrasse sind ideal für entspannte Abendstunden nach Westen ausgerichtet.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und attraktive Anlagemöglichkeit.

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Dettagli dei servizi

- 3 Wohneinheiten
- JNKM-IST: 18.981,72 € / Faktor 17,1
- JNKM-SOLL (ab 01.09.): 19.923,60 € / Faktor 16,3
- letzte Modernisierungen:

2022 Umbau / Modernisierung Bad im EG
2021 Renovierung Treppenhaus, neue Haus- und Kellertür
2020 Etagenheizung, Heizkörper, Heizungsrohre im Dachgeschoss

- Modernisierungsbedarf langfristig:

Fenster (Isoglas Kunststofffenster 80er Jahre)
Elektrik
Bad Dachgeschoss
Allgemeine Renovierung Erdgeschoss und Dachgeschoss
Heizung Erdgeschoss (BJ 2004)

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Tutto sulla posizione

Verden ist bekannt für seine grünen Landschaften und die Nähe zur Natur, die besonders bei jungen Familien und Naturliebhabern beliebt ist. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Bahnhof Verden, von dem aus regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Hannover bestehen, ist nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen macht das Objekt auch interessant für Familien. Zudem befinden sich diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der Verdener Magic Park, das Verdener Dom-Museum und das nahegelegene Allerufer, das sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet.

Die Stadt Verden zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum aus, was durch die stetige Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Zunahme an Arbeitsplätzen unterstützt wird. Die Attraktivität der Lage, kombiniert mit der hohen Lebensqualität, sorgt für eine geringe Fluktuation und eine stabile Mieterbasis. Das Objekt stellt somit eine solide Kapitalanlage dar, die durch kontinuierliche Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial überzeugt.

CODICE OGGETTO: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

Partner di contatto

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

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com