

Ilse / Groß Bülden

## Opportunità di investimento: casa trifamiliare con solidi rendimenti

Codice oggetto: 25443001



**PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 389 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

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

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25443001                          |
| Superficie netta    | ca. 389 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 16                                |
| Camere da letto     | 8                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1950                              |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 559.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>08.08.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>197.30 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1950</b>                             |



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



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





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

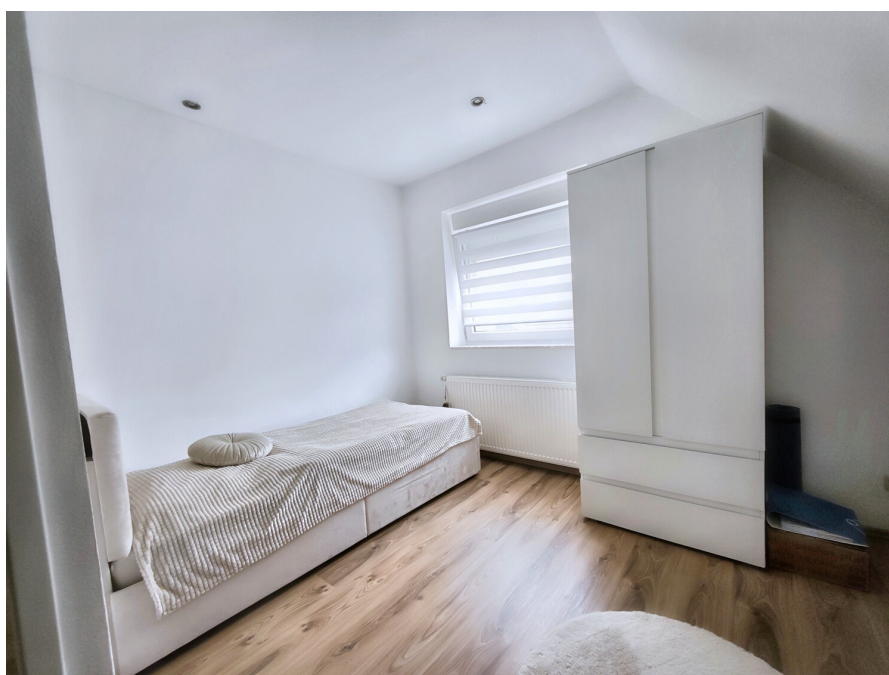
## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà





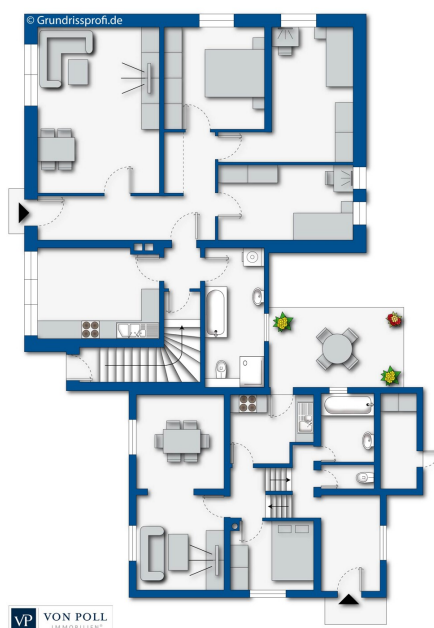
**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## La proprietà



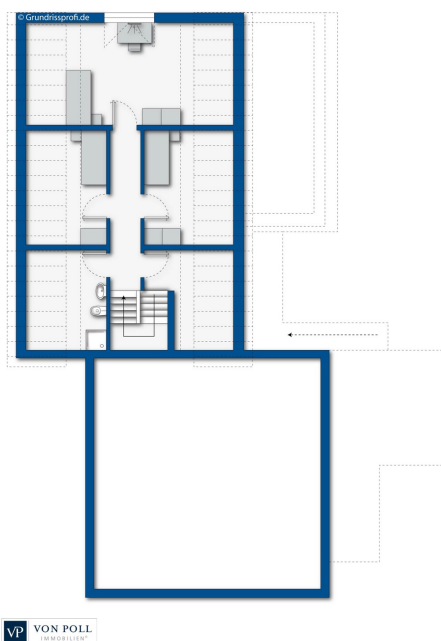
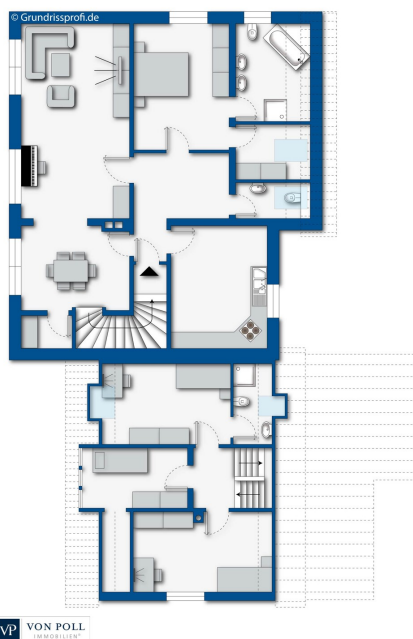
Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La proprietà



Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La proprietà





**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Una prima impressione

**Zuhause mit großzügigem Raumgefühl und attraktiven Mieteinnahmen**

**Dieses Mehrfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit solider Kapitalanlage. Ob für Familien, Investoren oder als Mehrgenerationenhaus – die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Renditepotenzial.**

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Dettagli dei servizi

### Zustand & Modernisierung

Die zwei Wohneinheiten aus dem Anbau von 2003 wurden zuletzt 2013 umfassend modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand. Die Wohnfläche beider Wohnungen zusammen liegt bei ca. 262 qm. In beiden Wohnungen gibt es einen Abstellraum.

Die dritte Wohneinheit im älteren Gebäudeteil von 1950 hat eine Wohnfläche von ca. 127 qm und ist unterkellert. Auch diese Wohneinheit ist in gepflegtem Zustand. Jedoch ist hier eine Modernisierung ratsam, um wieder ein zeitgemäßes Wohnambiente zu erreichen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und weiteren Wertsteigerung. Der Garten liegt ruhig und nicht einsehbar hinter dem Haus. Die einzige Garage ist aktuell der dritten Wohneinheit zugeordnet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Stellplatz, einen separaten Wohnungseingang mit Überdach, einen eigenen Briefkasten und Rollläden.

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Tutto sulla posizione

### Groß Bülten

**Entfernungen zu größeren Städten:**

**Peine: ca. 7 km**

**Hannover: ca. 33 km**

**Braunschweig: ca. 23 km**

**Hildesheim: ca. 20 km**

### Verkehrsanbindung

**Mit dem Auto**

**Innerhalb von etwa 15 Minuten ist die Stadt Peine erreichbar.**

**Peine selbst liegt optimal im Verkehrsdreieck:**

**A2 (Ost-West-Verbindung Berlin–Hannover–Ruhrgebiet)**

**A7 (Nord-Süd-Verbindung Hamburg–Ulm), erreichbar über das Autobahnkreuz Hannover-Ost, etwa 25 km westlich.**

**Stadt Peine**

**Bundesstraßen B65, B444 und B494 verbinden Peine mit Hannover, Braunschweig, Hildesheim und weiteren Städten.**

**Stadt Peine**

**Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn)**

**Buslinien:**

**501, 503, 504, 517, 530, 531 bedienen die Haltestelle Groß Bülten Gästehaus bzw. Groß Bülten Apotheke.**

**Fahrplan Bus Bahn**

**Haltestellen Buslinien**

**Linie 501 verbindet Orte wie Hohenhameln über Solschen bis zum Gästehaus; Linie 503 verkehrt regelmäßig nach Peine Bahnhof.**

**Schienenverkehr:**

**Der Bahnhof Peine arbeitet im regionalen Nahverkehr auf der Hauptstrecke**

**Hannover–Braunschweig. Über diese Verbindung ist Peine auch ans ICE-Netz angebunden.**



**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### Miet- und Renditepotenzial

•Aktuelle Nettjahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €

•Potenzielle Nettjahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €

•Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 6,1 %

Damit stellt das Haus eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungsspielraum dar.

**Codice oggetto: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## Partner di contatto

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

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

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

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

---

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