

Ilse / Groß Bülten

# Kapitalanlage: 3-Familienhaus mit solider Rendite

*CODICE OGGETTO: 25443001*



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 389 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • 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	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 389 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 5000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



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 Bülten

## La proprietà



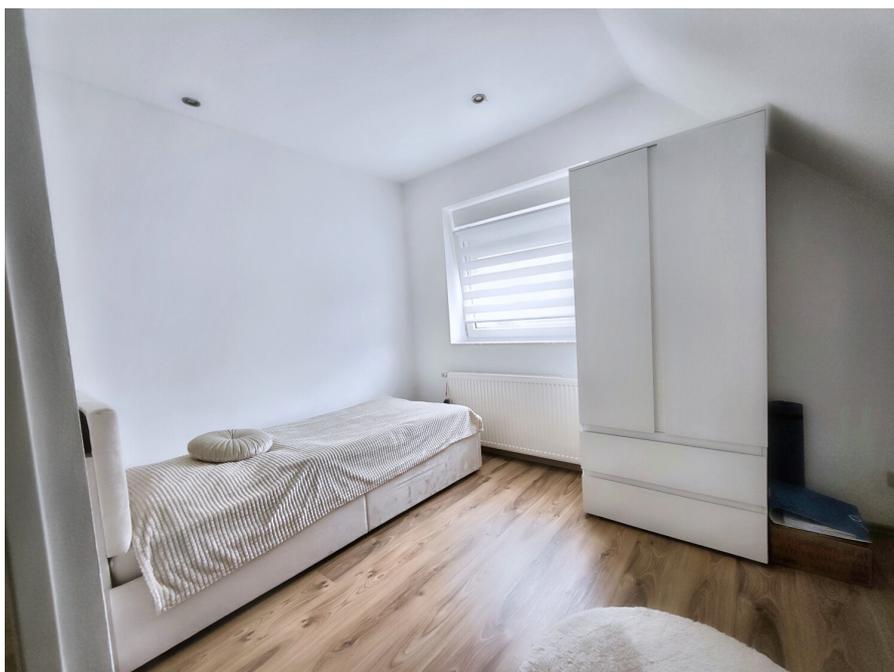
CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



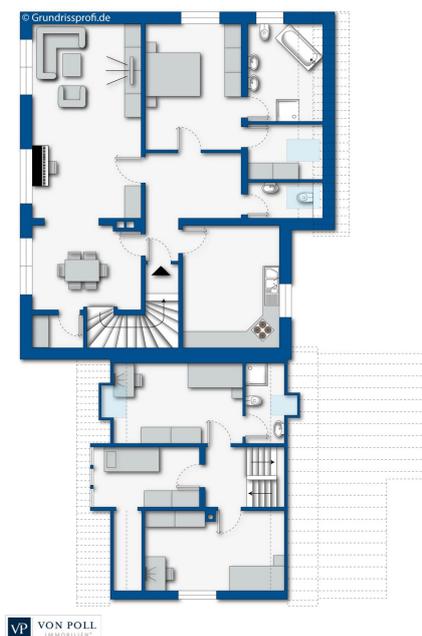
CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



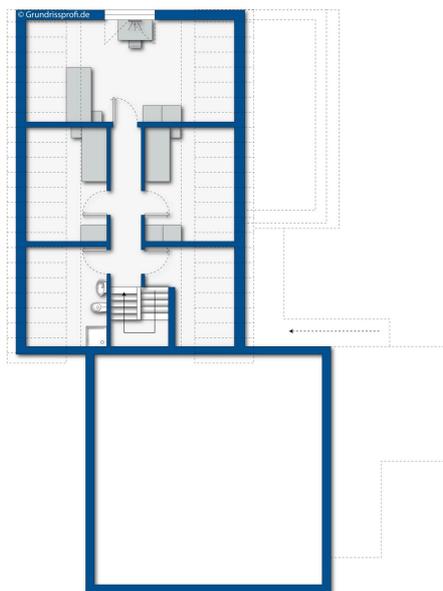
CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten**

## 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 Bülten**

## 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 Bülten**

## 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)