

Verden (Aller) / Borstel

## Bella casa bifamiliare con 2 appartamenti in affitto, terrazza e giardino: ideale per investitori!

Codice oggetto: 25346054



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 389 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- 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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346054
Superficie netta	ca. 179 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## La proprietà





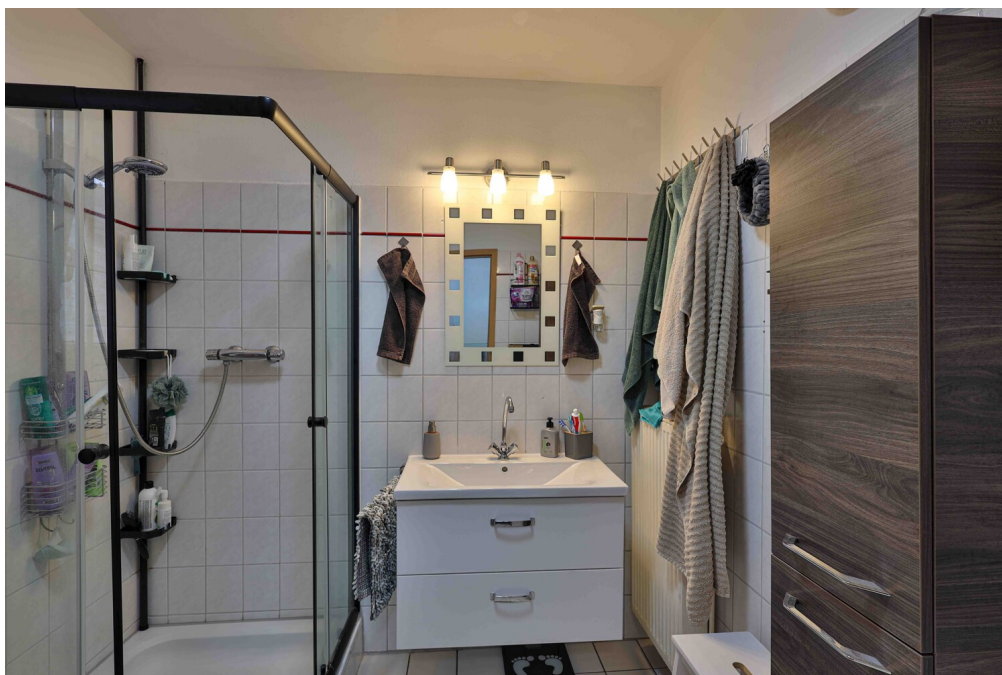
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

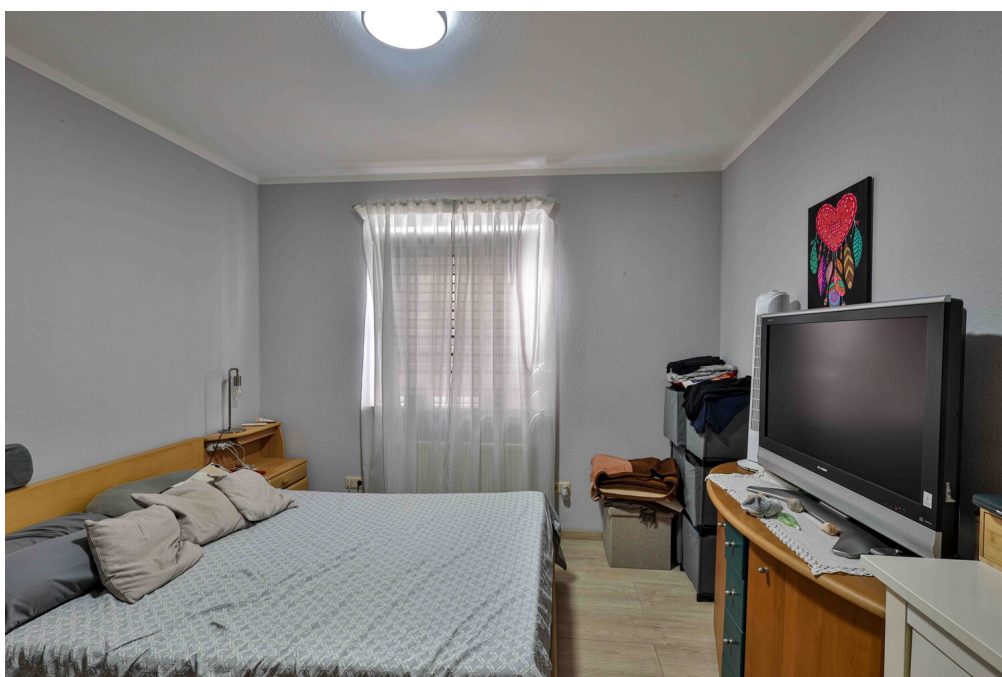
## La proprietà





Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## La proprietà





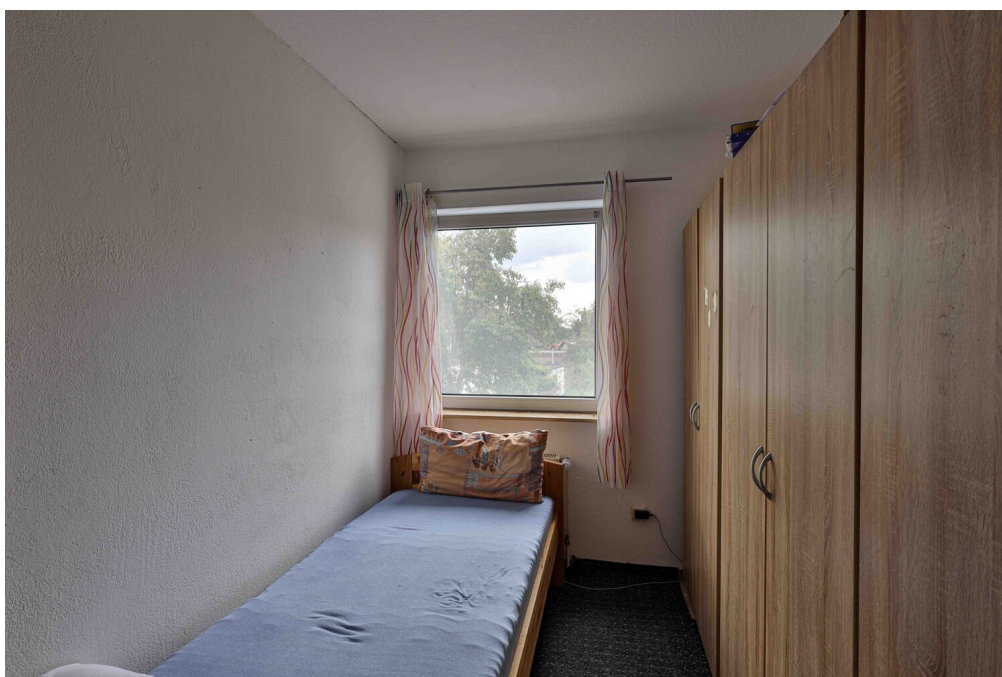
Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## La proprietà





Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

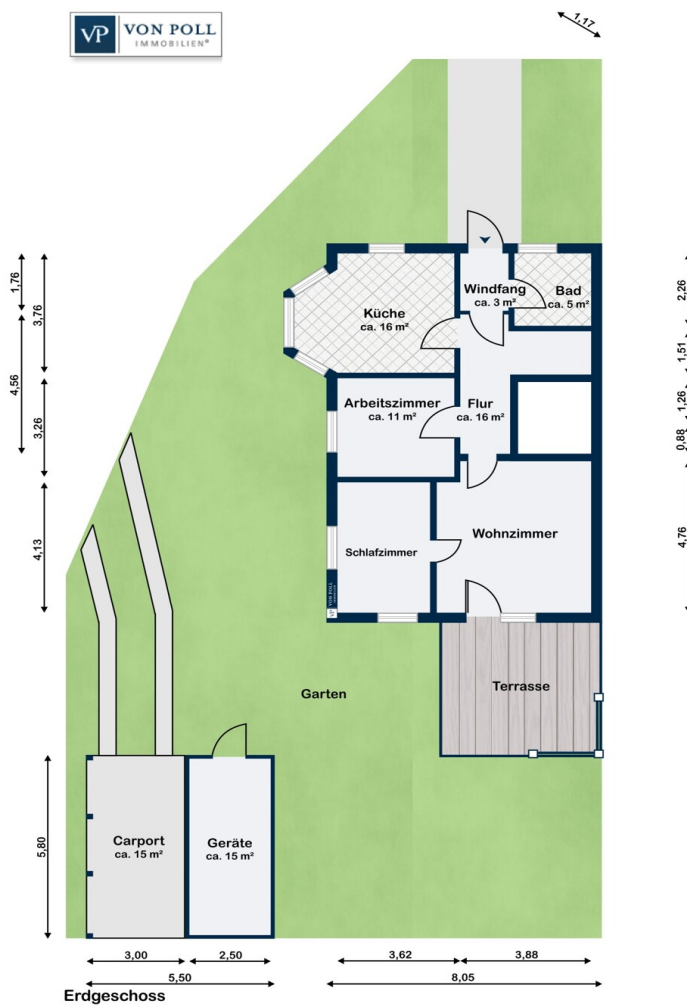
## La proprietà

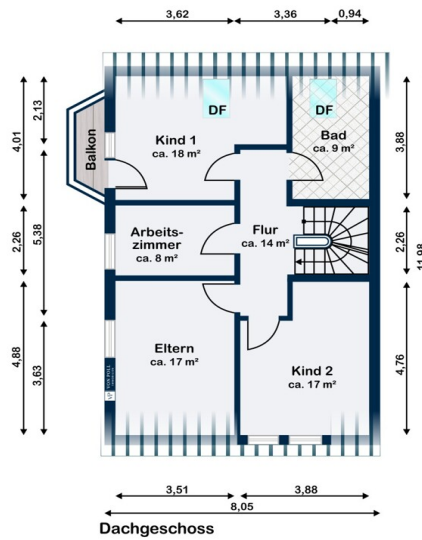


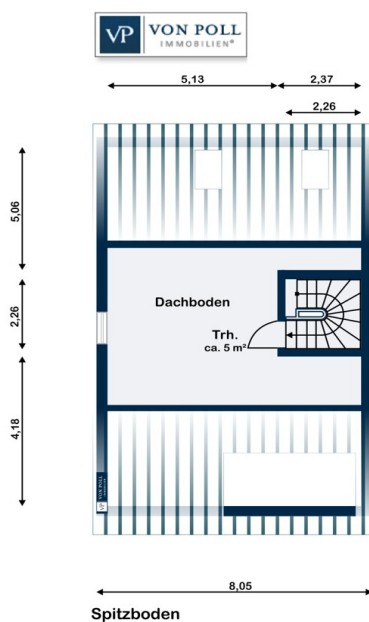


Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Planimetrie







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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1993 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit solider Ausstattung und vermieteten Einheiten – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über rund 98,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie erstreckt sich über eine Küche, ein großes Vollbad, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Abstellraum. Eine sonnige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Ergänzt wird die Einheit durch einen pflegeleichten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Über eine separate Außentreppe erreicht man die zweite Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> stehen hier eine Küche, ein Vollbad, drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung. Ein Schuppen und ein Carport sind dieser Einheit zugeordnet und runden das Angebot ab.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 16.200 €. Für das Erdgeschoss wird eine Grundmiete von 700 € (900 € inkl. Nebenkosten) erzielt, für das Obergeschoss 650 € (950 € inkl. Nebenkosten inkl. Stellplatz (120 €)).

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde 2017 erneuert. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet. Die Fenster sind doppelverglast und stammen aus dem Baujahr.

Ein solides Anlageobjekt mit stabilen Mietverhältnissen und guter Ausstattung.

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1993, gepflegter Zustand
- Zweifamilienhaus mit ca. 179 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Zwei separate Wohneinheiten (EG ca. 98,6 m<sup>2</sup> | OG/DG ca. 80 m<sup>2</sup>)
- EG: Küche, Vollbad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, Terrasse, Garten
- OG/DG: Küche, Vollbad, 3 Schlafzimmer, Gäste-WC, ausgebauter Spitzboden, separater Zugang über Außentreppe
- Doppelverglaste Fenster (Baujahr 1993)
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Gasheizung erneuert 2017
- Carport und Schuppen vorhanden
- Jahresnettokaltniete ca. 16.200 €
- Stabile und laufende Mietverhältnisse

Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Verdener Ortsteil Borstel, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit dörflichem Charakter. Verden selbst ist eine Kreisstadt mit rund 28.000 Einwohnern und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot aus.

Die verkehrsgünstige Lage macht Verden besonders attraktiv: Über die nahegelegene Autobahn A27 sind Bremen in ca. 30 Minuten, Hannover in etwa 50 Minuten und Hamburg in rund einer Stunde erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einem eigenen Bahnhof und regelmäßigen Regionalbahnverbindungen nach Bremen und Hannover hervorragend.

Damit verbindet Verden eine naturnahe Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit der großen norddeutschen Metropolen – ein idealer Standort sowohl für Pendler als auch für Familien.



Codice oggetto: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25346054 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Partner di contatto

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

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

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

---

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