

Gifhorn / Gamsen

# OPPORTUNITÀ INTERESSANTE - DUE EDIFICI IN AFFITTO CON POTENZIALE DI AUMENTO DELL'AFFITTO

Codice oggetto: 25123048



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

PREZZO D'ACQUISTO: 560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 412 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.536 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

- 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25123048                             |
| Superficie netta    | ca. 412 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 16                                   |
| Bagni               | 7                                    |
| Anno di costruzione | 1962                                 |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                     | 560.000 EUR                                                                           |
| Edilizia da rendita<br>fondiaria      | Casa plurifamiliare                                                                   |
| Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 2,80 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2012                                                                                  |
| Stato dell'immobile                   | Curato                                                                                |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                             |
| Superficie<br>commerciale             | ca. 98 m²                                                                             |
| Superficie affittabile                | ca. 510 m²                                                                            |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Balcone                                                                     |

Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 118.10 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                                |



Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

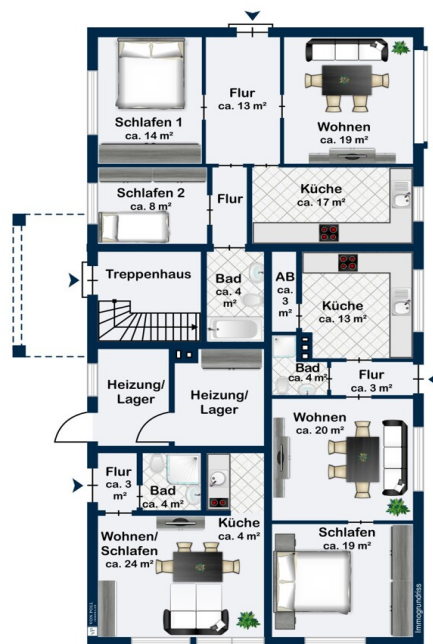
## La proprietà

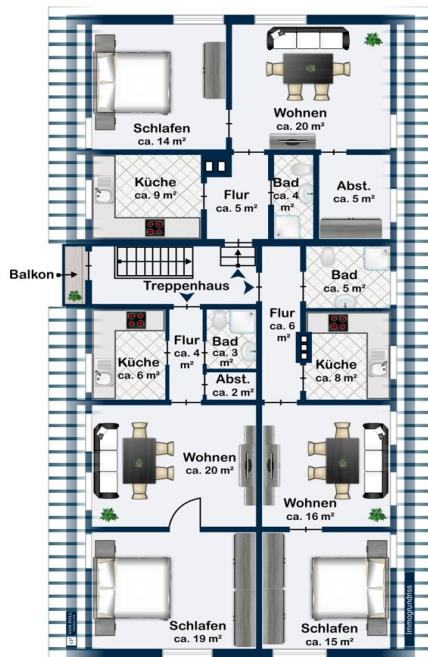


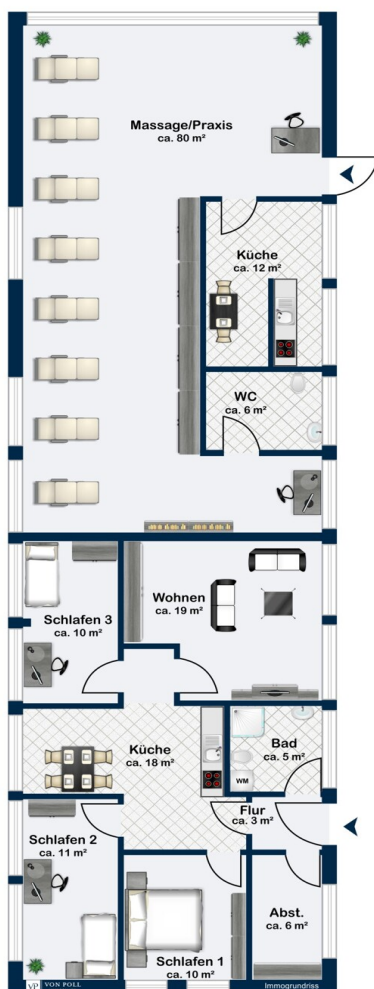


Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## 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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Una prima impressione

Nel popolare quartiere Gamsen di Gifhorn, vi aspetta un interessante immobile da investimento, che si distingue per il suo fascino, la solida rendita da locazione e il potenziale. L'ampio terreno di 1.536 m<sup>2</sup> comprende due edifici residenziali separati, immersi in un giardino ben curato, che crea un'atmosfera verdeggiante e invitante. Otto posti auto direttamente all'interno della proprietà garantiscono un comodo parcheggio, un vantaggio sia per gli inquilini che per i visitatori. Il primo edificio offre sei appartamenti ben progettati, tutti completamente affittati e che garantiscono una rendita da locazione stabile. Ogni unità vanta planimetrie attentamente progettate e ambienti luminosi, favorendo la fidelizzazione degli inquilini a lungo termine. Il secondo edificio ospita un'unità residenziale e una commerciale, entrambe affittate separatamente. Entrambi gli edifici sono in ottime condizioni, ristrutturati e senza manutenzione differita. L'attuale canone di locazione netto annuo è di 35.790 €. Poiché alcuni canoni di locazione sono rimasti invariati per dieci anni, il potenziale di rendita da locazione a breve e medio termine è di 41.826 €. Approfittate di questa opportunità e, oltre ad aumentare il flusso di cassa, costruite solide basi per una crescita del valore a lungo termine.

Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Dettagli dei servizi

### Mieteinnahmen:

- + Vollvermietet
- + Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen für 7 Wohneinheiten möglich
- + Aktueller Jahresmietertrag: 35.790,60€
- + Potentieller Jahresmietertrag (kurz- bis mittelfristig umsetzbar): 41.628,72€
- + Keine Mietpreisbremse in der Stadt Gifhorn seit 01. Januar 2024

### Ausstattung:

- + Ruhige Lage, gute Infrastruktur nahe Innenstadt
- + Zwei Häuser, acht Einheiten
- + Haus I: Sechs Wohneinheiten
- + Haus II: Eine Wohneinheit, eine Gewerbeinheit
- + Gaszentralheizung
- + Garten
- + Zwei Garagen
- + Acht Mieter-Parkplätze

### Umbauten und Modernisierungen:

#### Wohnhaus:

- + 2013 - 2015 Wärmedämmung, neue Fenster, teilweise Erneuerung der Bäder, neue Gasheizung
- + 2012 - Einrichtung von 6 Stellplätzen und Bau einer Fahrradabstellanlage
- + 1962 - Baujahr Wohngebäude

#### Wohn- und Gewerbeinheit:

- + 2013 - 2015 Wärmedämmung und Dach erneuert
- + 2012 - Umnutzung und Umbau der Fahrschule und Versandgüterlogistik zu einer Wohn- und Gewerbeinheit
- + 1980 - Umnutzung des Lagergebäudes zu einer Fahrschule und Versandgüterlogistik
- + 1971 - Baujahr Lagergebäude

Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Tutto sulla posizione

Das Ensemble liegt mitten im beliebten Gifhorner Stadtteil Gamsen, einer gewachsenen Wohngegend, die für ihre ruhige, grüne Atmosphäre und familienfreundliche Infrastruktur geschätzt wird.

Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich direkt im Ortsteil, so dass kurze Wege den Alltag erleichtern.

Kindergärten und die Wilhelm-Busch-Grundschule liegen nahebei, weiterführende Schulen wie IGS oder Gymnasium sind schnell mit Bus oder Rad erreichbar. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie das Naturerholungsgebiet am Tankumsee laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Ins Zentrum von Gifhorn gelangen Sie schon nach 4km.

Der Bahnhof Gifhorn ist nur rund 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet Regionalverbindungen in alle Richtungen.

Mehrere Buslinien verbinden Gamsen regelmäßig mit der Gifhorner Innenstadt.



Codice oggetto: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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: 25123048 - 38518 Gifhorn / Gamsen

## Partner di contatto

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

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

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

---

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