

**Petershagen**

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus - 7 Wohnungen und weiteres Potential durch mögliches Bauland

*Codice oggetto: 26231019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 731 m<sup>2</sup> • VANI: 28 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.248 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

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

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26231019               |
| Superficie netta    | ca. 731 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 28                     |
| Camere da letto     | 18                     |
| Bagni               | 7                      |
| Anno di costruzione | 1902                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>25.02.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>92.20 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2018</b>                                |

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## La proprietà



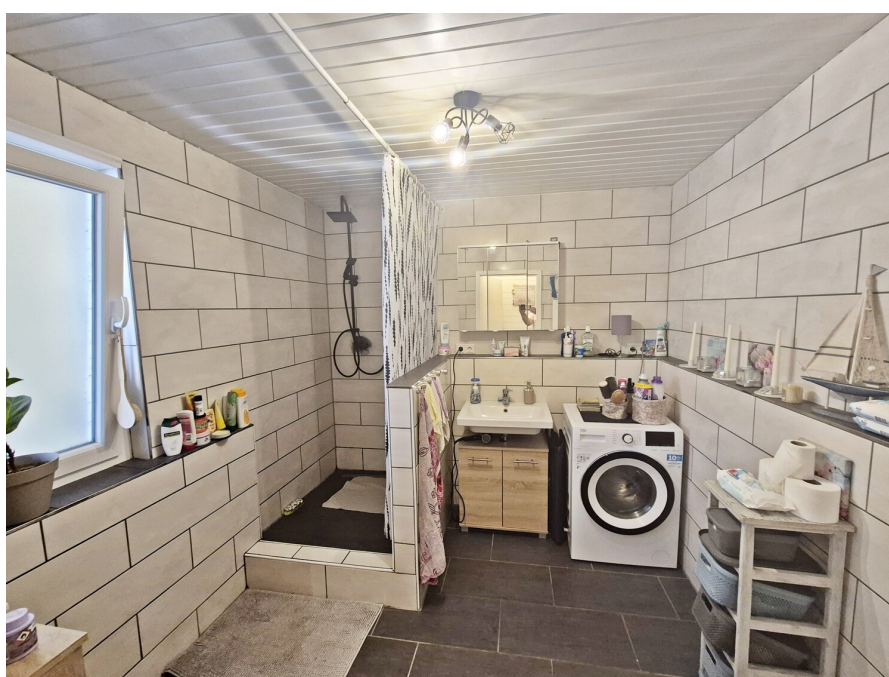
Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Una prima impressione

Dieses Mehrfamilienhaus war ehemals ein Bauernhaus und wurde vor einigen Jahren umgebaut zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 731 m<sup>2</sup>, die Wohneinheiten sind zwischen ca. 75 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> groß. Die Immobilie ist komplett vermietet, die meisten Mieter wohnen schon mehrere Jahre dort und fühlen sich sehr wohl in der ruhigen Umgebung. Das macht das Objekt als lohnende Kapitalanlage sehr attraktiv.

Errichtet wurde das Gebäude im Jahr 1902.

Seit 2014 wurde das ehemalige Bauernhaus in mehreren Schritten modernisiert, wodurch ein gepflegter und zeitgemäßer Gesamteindruck entstanden ist. Im Rahmen dieser laufenden Maßnahmen wurden unter anderem Fenster sowie Terrassentüren erneuert, Teile der Dachfläche nachgedämmt und Bäder zum Teil grundlegend erneuert. Im Jahr 2018 erfolgte zudem die umfassende Modernisierung der Heizungsanlage auf eine moderne Zentralheizung.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für den weiteren individuellen Ausbau bietet. Von Vorteil für einen Kapitalanleger ist es, dass es keinen Sanierungsstau in der Immobilie gibt!

Im Inneren des Hauses zeichnen sich die Wohnungen durch helle und gut geschnittene Räume aus. Die Wohnungen vermitteln ein freundliches und wohnliches Ambiente, wobei große Fenster für angenehme Lichtverhältnisse sorgen und die pflegeleichten Laminatböden den modernen und gepflegten Gesamteindruck unterstützen.

Die Bäder sind modern gefliest, zum Teil mit Badewanne und separater Dusche sowie praktisch mit integrierten Waschmaschinen- und Trocknerstellplätzen ausgestattet. Somit sind die Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag in jeder Wohneinheit gegeben.

Von Außen präsentiert sich das Haus in einer zeitlosen, hellen Fassadengestaltung mit gut zugänglichen Stellplätzen unmittelbar vor dem Gebäude. Neben dem Gebäude befindet sich außerdem eine großzügig angelegte Einfahrt mit ausreichend Stellplätzen für die Fahrzeuge der Mieter.

Der Gartenbereich des Objekts besticht durch eine weitläufige Rasenfläche mit altem Baumbestand. Einige Wohnungen haben einen eigenen, abgetrennten Bereich im Garten, somit eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Erholung im

**Grünen.**

**Direkt an das Grundstück schließt sich eine ca. 7.700 m<sup>2</sup> große Fläche an, die derzeit als Ackerland genutzt wird. Mit dem Bau-Turbo der Bundesregierung könnte hier auch ein kleines Baugebiet schnell entwickelt und bebaut werden.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild vor Ort zu machen und das vielseitige Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken.**

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Dettagli dei servizi

- Massive Bauweise
- Tonziegelgedecktes Satteldach
- 7 abgeschlossene Wohneinheiten
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, teilweise hochwertiger PVC-Belag
- Zentrale Gasheizung
- 7 Bäder
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Gartenparzellen für einige Mieter

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Weserstadt Petershagen mit ihren etwa 25.000 Einwohnern liegt im äußersten Nordosten des Kreises Minden-Lübbecke.**

**Insgesamt besteht Petershagen aus 29 Ortschaften.**

**Die Immobilie befindet sich im ländlichen Stadtteil von Gorspen-Vahlsen.**

**Die Stadt Lahde mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermarkt, Bäckerei und Apotheke erreichen Sie in ca. 5 Minuten.**

**Die nahe Weser und die vielen Badeseen in Petershagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen oder Wassersport ein.**

**Die Kernstadt Petershagen ist ca. 8 km entfernt, Minden und Stolzenau erreichen Sie in ca. 20 km.**

**Codice oggetto: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Partner di contatto

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

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

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

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

---

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