

Ilse / Groß Bülten

# Kapitalanlage: 3-Familienhaus mit solider Rendite

*Número da propriedade: 25443001*



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 389 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25443001
Área	ca. 389 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	16
Quartos	8
Casas de banho	4
Ano de construção	1950
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.08.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel





Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bültzen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



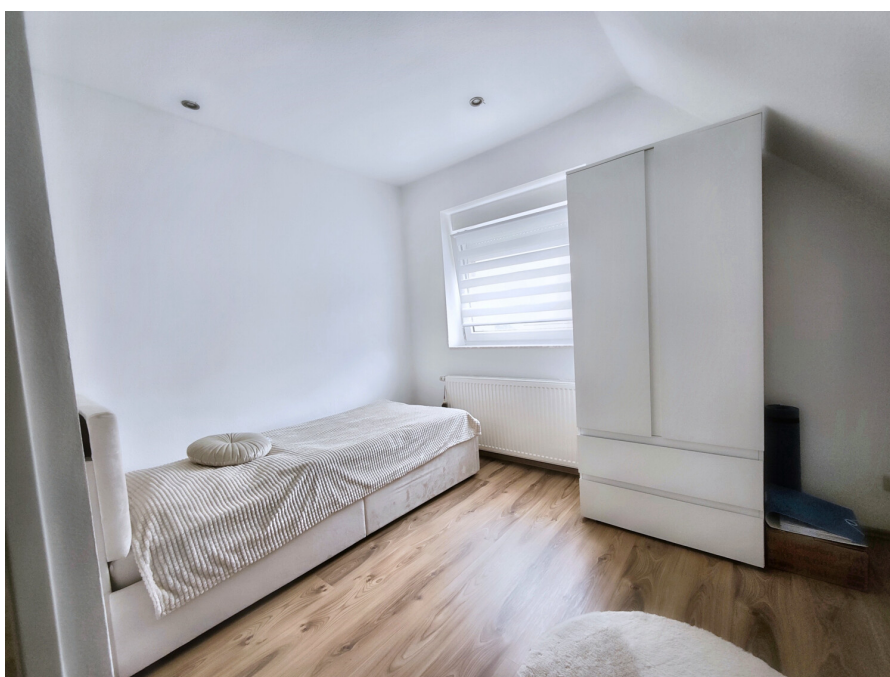
Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel





Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel



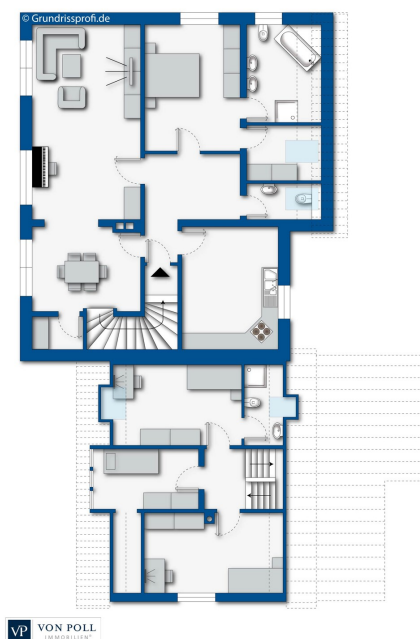
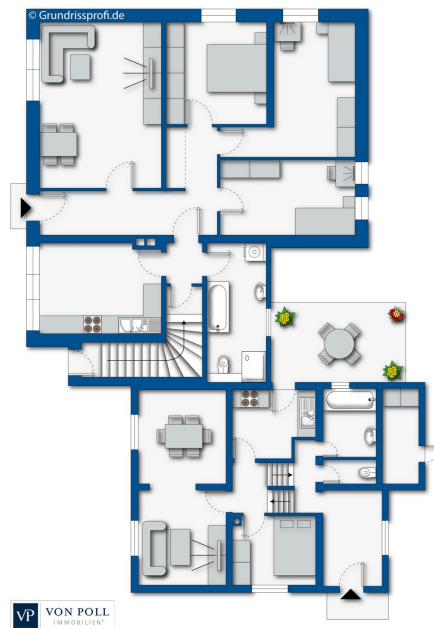
Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## O imóvel



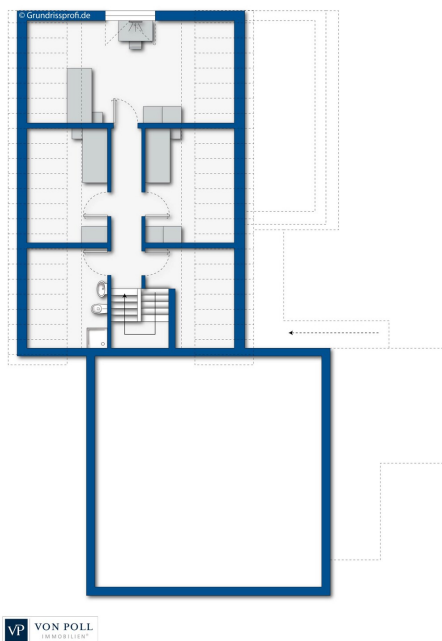
Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## O imóvel



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Detalhes do equipamento

### 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.

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülden

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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