

Groß Oesingen

# SOLIDES MEHRFAMILIENHAUS MIT VIER WOHNEINHEITEN - NACHHALTIG MODERNISIERT UND VOLL VERMIETET

Número da propriedade: 25123072



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 2.331 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

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

Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25123072	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 380 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1928	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Modernização / Reciclagem	2019
		Área arrendáve	ca. 380 m <sup>2</sup>
		Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	115.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.08.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1928

Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## O imóvel



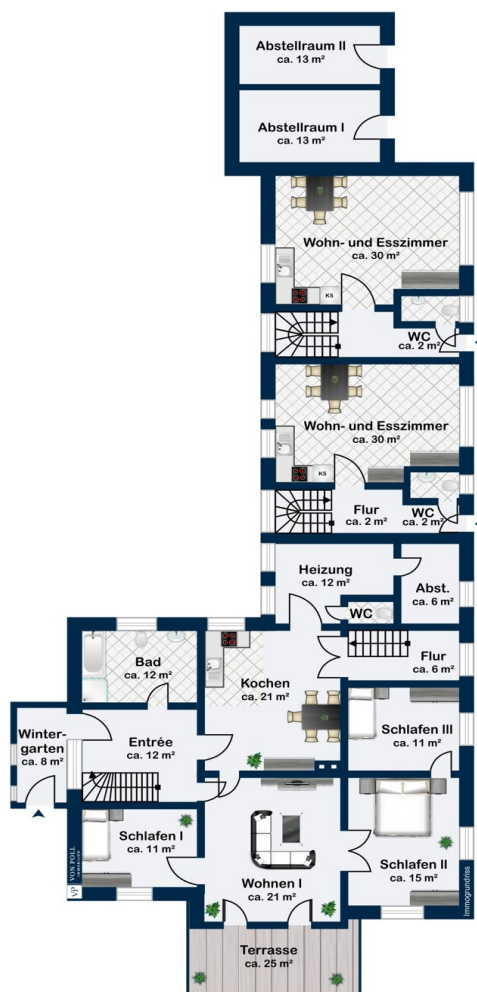
Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

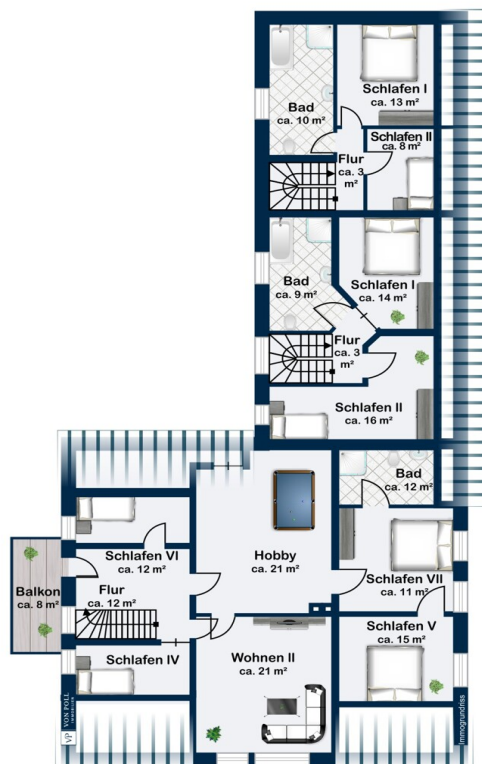
## O imóvel



Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## Uma primeira impressão

Zum Kauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, das sich besonders für kapitalstarke Investoren und langfristig orientierte Anleger eignet. Die Immobilie wurde im Zeitraum von 2014 bis 2016 nahezu vollständig modernisiert und befindet sich in einem sehr guten baulichen und technischen Zustand.

Alle vier Wohneinheiten sind dauerhaft vermietet, wodurch von Beginn an stabile und planbare Mieteinnahmen gewährleistet sind. Die Wohnungszuschnitte sind funktional, zeitgemäß und nachhaltig vermietbar, was das Objekt zu einer wertstabilen Kapitalanlage macht.

Die vier Einheiten verteilen sich wie folgt:

Wohnhaus EG 130m<sup>2</sup>

Wohnhaus OG 110m<sup>2</sup>

Reihenhaus 85m<sup>2</sup>

Reihenhaus 85m<sup>2</sup>

Durch die Modernisierungen konnte der energetische und bauliche Standard der Immobilie deutlich verbessert und der zukünftige Instandhaltungsaufwand reduziert werden.

Das Ensemble findet sich auf einem 2331m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, das das Potential hergibt ein weiteres Mehrfamilienhaus zu errichten.

Das Objekt überzeugt durch eine nachhaltige Substanz, eine gesicherte Ertragslage sowie ein überschaubares Verwaltungsrisiko. Es eignet sich ideal zur Ergänzung oder zum Ausbau eines bestehenden Immobilienportfolios und bietet eine verlässliche Grundlage für eine langfristige Finanzierung.

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Detalhes do equipamento**

- + **2331m<sup>2</sup> großes Eigentumsgrundstück**
- + **Potential für eine weitere Bebauung**
- + **Vier vermietete Wohneinheiten**
- + **Alle Einheiten modernisiert**
- + **Hochwertige Einbauküche in jeder Wohneinheit**
- + **Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten**
- + **Wohneinheiten mit Terrasse oder Balkon**
- + **Ausreichend Parkplätze für jede Wohneinheit**
- + **Geräumige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

### **Modernisierungen:**

- + **Dach**
- + **Heizung**
- + **Wärmedämmung**
- + **Sanitär**
- + **Fliesen**
- + **Fußböden**
- ... u.v.m. ...

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Tudo sobre a localização**

**Groß Oesingen mit seinen 1.700 Einwohner gehört zur Samtgemeinde Wesendorf und liegt im Landkreis Gifhorn. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen mehreren Mittelzentren.**

**Sie erreichen folgende Städte nach:**

**Wittingen - 12km**

**Gifhorn - 25km**

**Uelzen - 30 km**

**Celle - 30km**

**Groß Oesingen verfügt über eine gut ausgebaute Grundinfrastruktur für den täglichen Bedarf. Dazu gehören unter anderem eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine medizinische Basisversorgung.**

**Weiterführende Schulen, Fachärzte, größere Einkaufszentren und ein erweitertes kulturelles Angebot befinden sich in den nahegelegenen größeren Städten.**

**Dadurch bietet der Ort eine ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu städtischer Infrastruktur.**

**Ein reges Vereinsleben, Sport- und Freizeitangebote sowie die naturnahe Lage sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Insgesamt präsentiert sich Groß Oesingen als familienfreundlicher Wohnstandort mit dörflichem Charakter und gleichzeitig guter regionaler Anbindung.**

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

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

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

---

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