

Hillerse

# INVESTOREN AUFGEPASST 4 VERMIETETE WOHNEINHEITEN 2 WEITERE LEICHT UMSETZBAR

*Número da propriedade: 26123026*



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

**PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 1.194 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse**

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

Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## Numa vista geral

Número da propriedade	26123026	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 380 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	18	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1993	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 224 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 604 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.03.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

## O imóvel



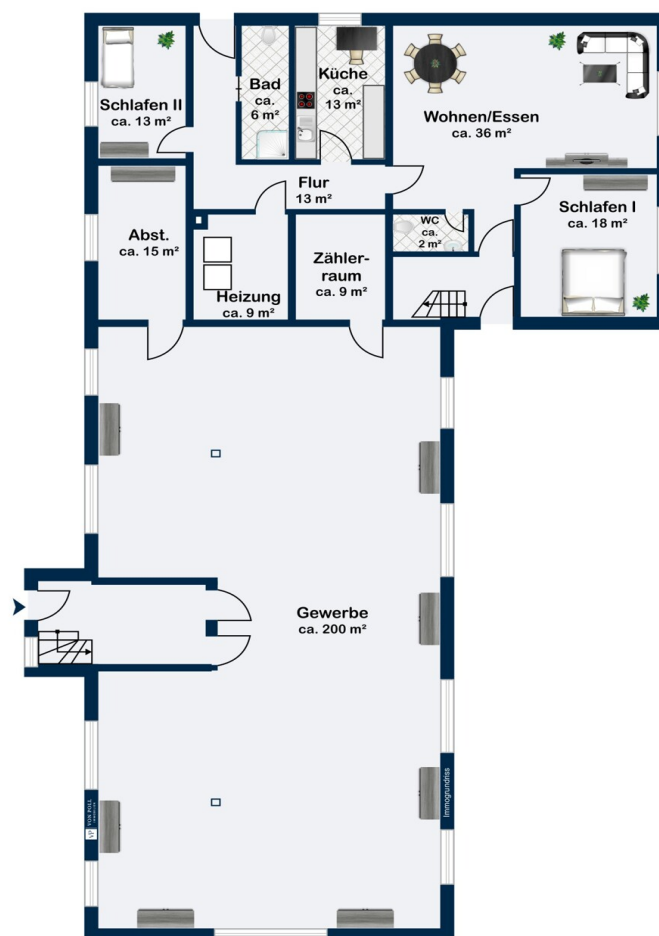
Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

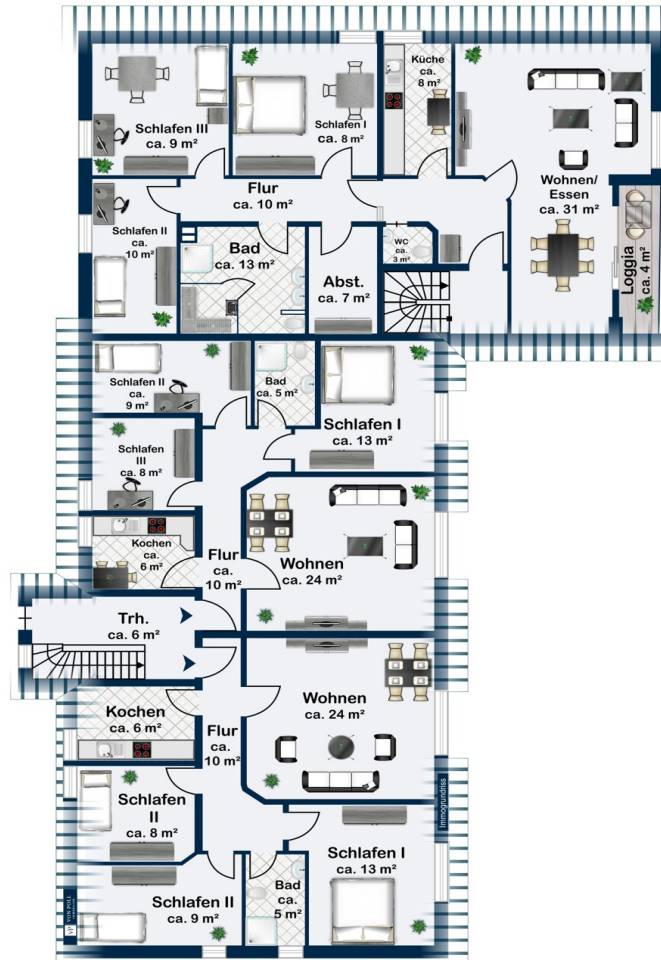
## O imóvel

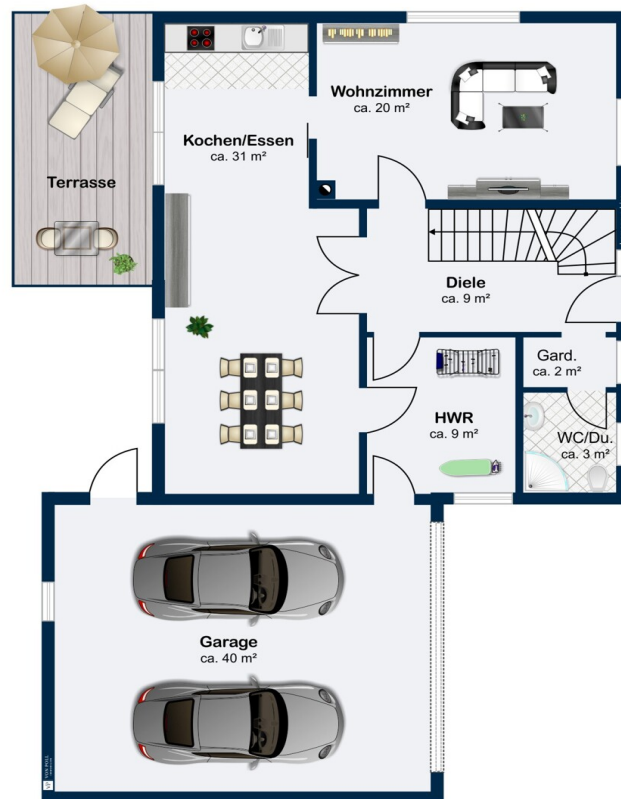


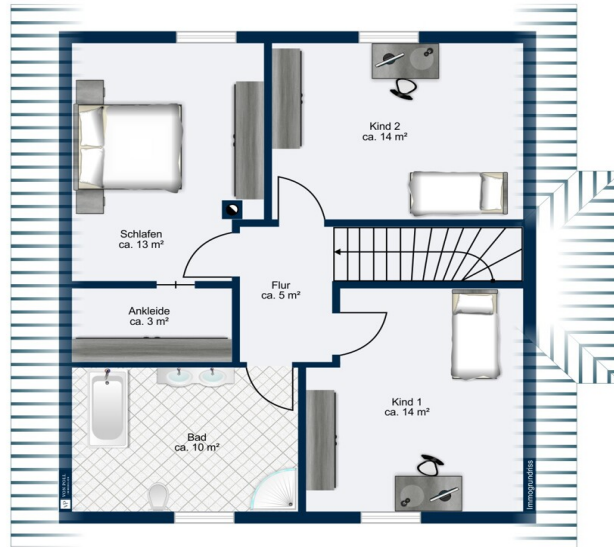
Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse

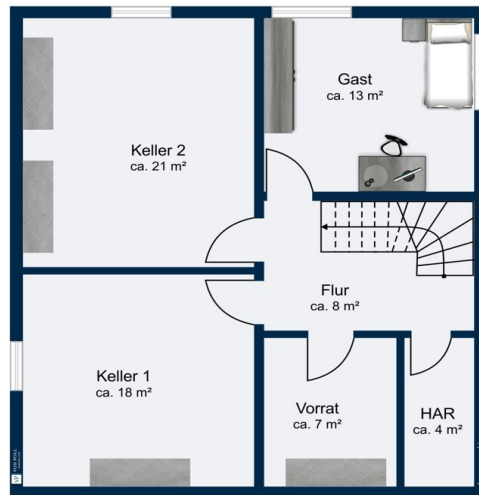
## Plantas dos pisos











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: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **Uma primeira impressão**

**Dieses Investitionsobjekt vereint langfristige Planungssicherheit mit individuellem Nutzungs- oder Umnutzungspotential.**

**Das 1993 massiv errichtete Haus vereint aktuell vier vermietete Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit.**

**Die Gewerbeinheit bietet dabei viel Potential:**

- für Ihr eigenes Gewerbe zur Selberrnutzung**
- zur Vermietung**
- zum Umbau zu zwei weiteren Wohnungen**

**Der Umbau dazu wurde bereits geplant und beantragt und kann von Ihnen übernommen werden.**

**Die Kombination aus bestehenden Einnahmen und der Entwicklungsperspektive macht dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.**

**Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **Detalhes do equipamento**

### **Mietsituation**

- + **4 Wohneinheiten vollvermietet, Gewerbefläche individuell nutzbar**
- + **Bestehende Mietverträge: Indexmietverträge**
- + **Umnutzung der Gewerbefläche zu Wohnraum möglich (genehmigungspflichtig, bereits beantragt)**
- + **Aktueller Jahresmietertrag: 29.778,00 €**
- + **Potentieller Jahresmietertrag (nach Umbau Gewerbe in Wohnen): 50.070,60 €**

### **Modernisierung**

- + **2023 Heizung**

**Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **Tudo sobre a localização**

Hillerse ist mit seinen rund 2.500 Einwohnern eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Gifhorn mit solider Grundinfrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind:

Gifhorn - 10km

Braunschweig - 20km

Wolfsburg - 25 km

In Hillerse selbst sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden, während weiterführende Schulen in Gifhorn oder Braunschweig besucht werden können.

Die Nahversorgung in Hillerse deckt den täglichen Bedarf mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und kleineren Dienstleistern wie etwa einem Friseur ab. Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 5km entfernten Meinersen decken.

Insgesamt bietet Hillerse eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Grundversorgung, ergänzt durch kurze Wege in mehrere größere Städte und benachbarte Orte, sodass sowohl alltägliche Bedürfnisse als auch weitergehende Angebote gut erreichbar sind.

**Número da propriedade: 26123026 - 38543 Hillerse**

## **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)**