Ilsede / Groß Bülten

Kapitalanlage: 3-Familienhaus mit solider Rendite

??????? ????????: 25443001

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 389 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 616 m²

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ??? ?????

??????? ????????	25443001
?????????	ca. 389 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1950
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 1000 EUR (??????), 1 x ??????, 5000 EUR (??????)

???? ??????	595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	197.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1950

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

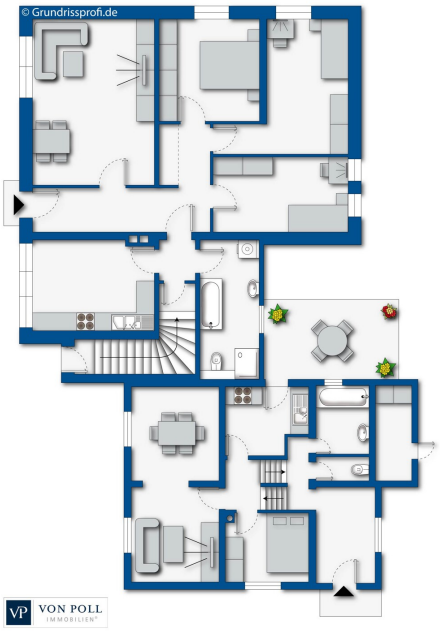
?? ???????

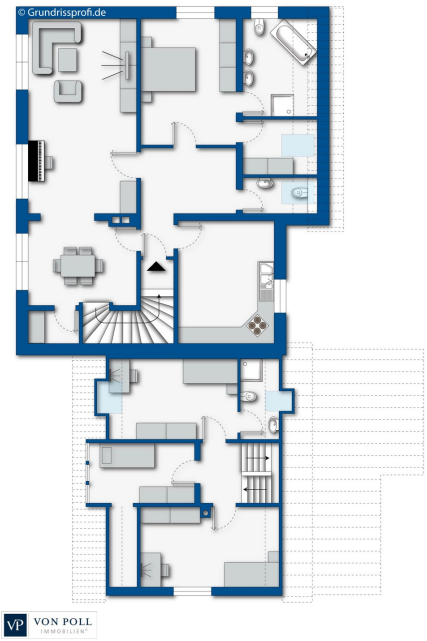
??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

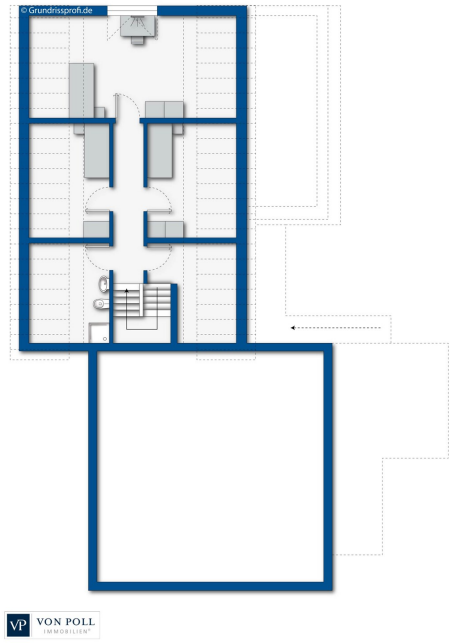
?? ???????





??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?? ???????



??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

????????????? ??? ???????

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.

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 197.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Miet- und Renditepotenzial
•Aktuelle Nettojahresmiete (durch zwei vermietete Einheiten): 24.000 €
•Potenzielle Nettojahresmiete bei Vollvermietung: 36.000 €
•Nettorendite bei Vollvermietung: ca. 6,1 %
Damit stellt das Haus eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungsspielraum dar.

??????? ????????: 25443001 - 31241 Ilsede / Groß Bülten

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com