

Verden (Aller)

# VERKAUFT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in zentraler Lage, voll vermietet.

Objektnummer: 24271045



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24271045
Wohnfläche	ca. 230,47 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Baujahr	1958

Kaufpreis	325.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	11.06.2031	Endenergiebedarf	212.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1958



Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



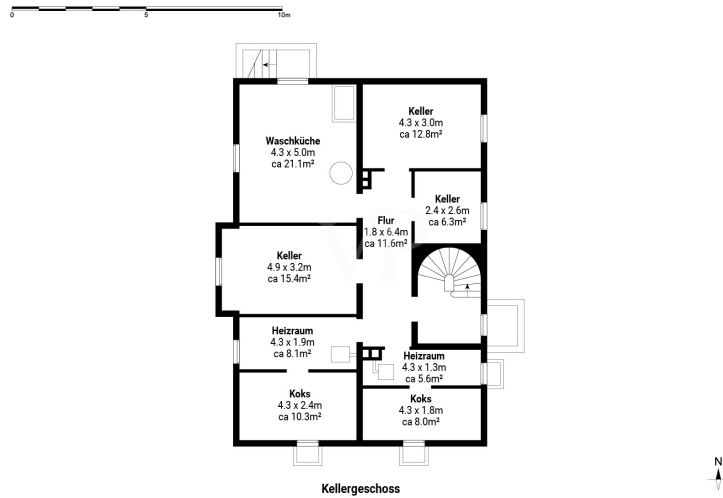
Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

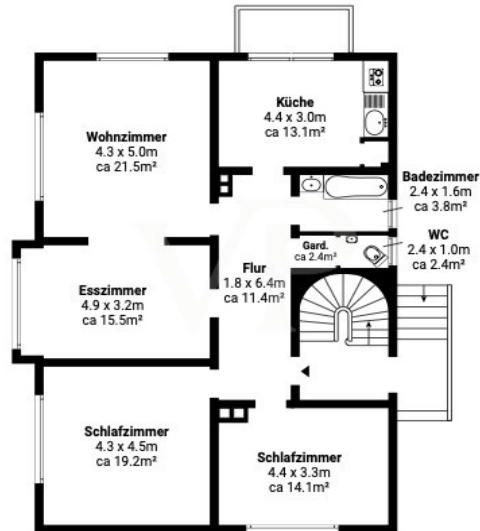
## Die Immobilie



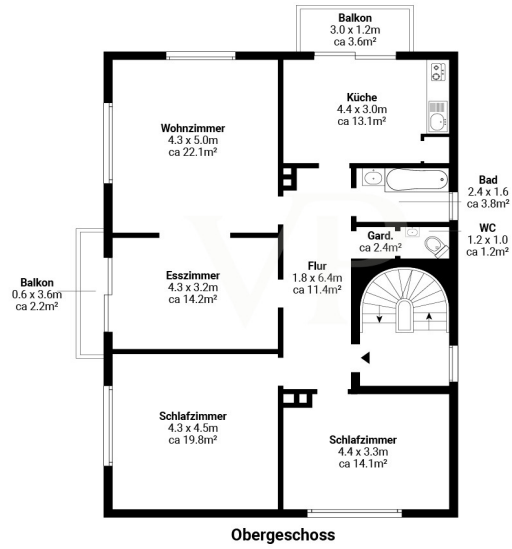
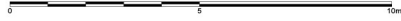
Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

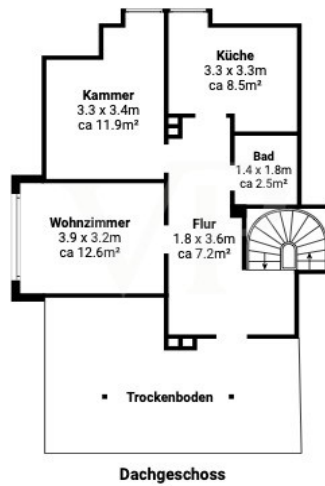
# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 616 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Einheiten und ist unterkellert. Das Objekt wurde nach und nach modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, teilweise noch modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Räume. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Bad, 2 Zimmer sowie ein durch eine Wandöffnung vergrößertes Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist baugleich, verfügt aber ohne Öffnung über ein zusätzliches Zimmer. Im Dachgeschoss finden sich 2 Zimmer neben Küche und Bad. Die beiden Balkone und die Terrasse sind ideal für entspannte Abendstunden nach Westen ausgerichtet. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und attraktive Anlagemöglichkeit.

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- JNKM-IST: 18.981,72 € / Faktor 17,1
- JNKM-SOLL (ab 01.09.): 19.923,60 € / Faktor 16,3
- letzte Modernisierungen:
  - 2022 Umbau / Modernisierung Bad im EG
  - 2021 Renovierung Treppenhaus, neue Haus- und Kellertür
  - 2020 Etagenheizung, Heizkörper, Heizungsrohre im Dachgeschoss
- Modernisierungsbedarf langfristig:
  - Fenster (Isoglas Kunststofffenster 80er Jahre)
  - Elektrik
  - Bad Dachgeschoss
  - Allgemeine Renovierung Erdgeschoss und Dachgeschoss
  - Heizung Erdgeschoss (BJ 2004)

Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Alles zum Standort

Verden ist bekannt für seine grünen Landschaften und die Nähe zur Natur, die besonders bei jungen Familien und Naturliebhabern beliebt ist. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Bahnhof Verden, von dem aus regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Hannover bestehen, ist nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen macht das Objekt auch interessant für Familien. Zudem befinden sich diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der Verdener Magic Park, das Verdener Dom-Museum und das nahegelegene Allerufer, das sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet. Die Stadt Verden zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum aus, was durch die stetige Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Zunahme an Arbeitsplätzen unterstützt wird. Die Attraktivität der Lage, kombiniert mit der hohen Lebensqualität, sorgt für eine geringe Fluktuation und eine stabile Mieterbasis. Das Objekt stellt somit eine solide Kapitalanlage dar, die durch kontinuierliche Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial überzeugt.



Objektnummer: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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