Verden (Aller)

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

***Número da propriedade: 24271045***

**PREÇO DE COMPRA:** 325.000 EUR • **ÁREA:** ca. 230,47 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 616 m²

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**


- 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: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24271045 |
| Área | ca. 230,47 m² |
| Forma do telhado | Telhado de quadril |
| Quartos | 9 |
| Ano de construção | 1958 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 325.000 EUR |
| Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 132 m² |
| Área arrendáve | ca. 230 m² |
| Móveis | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 11.06.2031 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 212.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1958 |

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

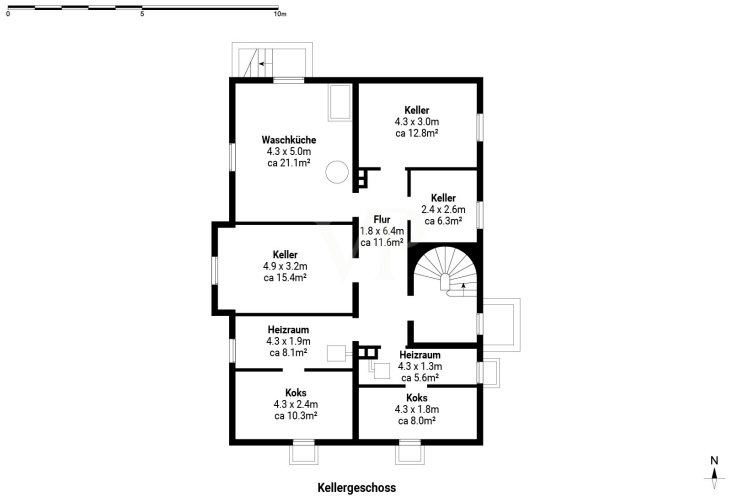
# O imóvel

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

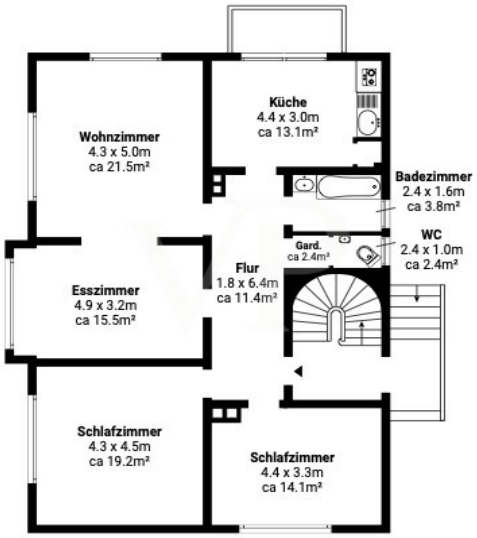
# O imóvel

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

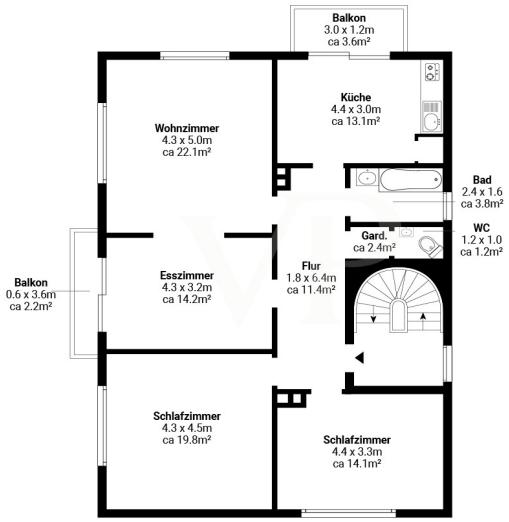
# Plantas dos pisos




Kellergeschoss

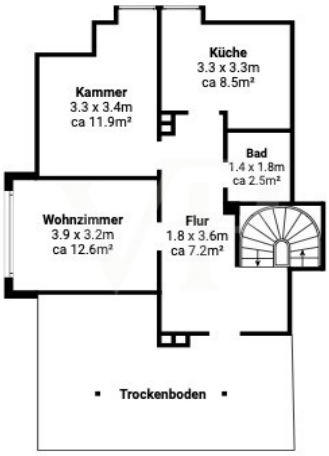

Wohnzimmer
4.3 x 5.0m
ca 21.5m²
Küche
4.4 x 3.0m
ca 13.1m²
Badezimmer
2.4 x 1.6m
ca 3.8m²
Gard.
ca 2.4m²
WC
2.4 x 1.0m
ca 2.4m²
Flur
1.8 x 6.4m
ca 11.4m²
Esszimmer
4.9 x 3.2m
ca 15.5m²
Schlafzimmer
4.3 x 4.5m
ca 19.2m²
Schlafzimmer
4.4 x 3.3m
ca 14.1m²

N




**Obergeschoss**

N




Dachgeschoss

N

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: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Uma primeira impressão

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m² auf einem Grundstück von ca. 616 m². 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.

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Detalhes do equipamento

- 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)

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 24271045 - 27283 Verden (Aller)**

# Pessoa de contacto

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

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

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

www.von-poll.com