

Rotenburg

# Vermietete Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25205019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25205019               |
| Superficie netta    | ca. 115 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1991                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 255.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 66 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie affittabile             | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.04.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 131.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                |

CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



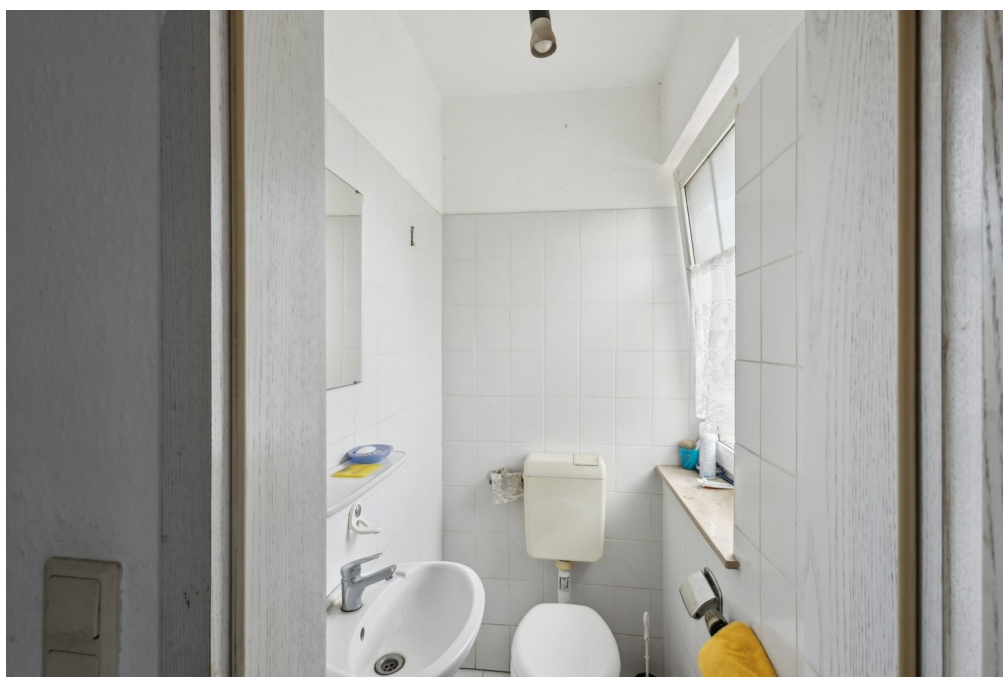
CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



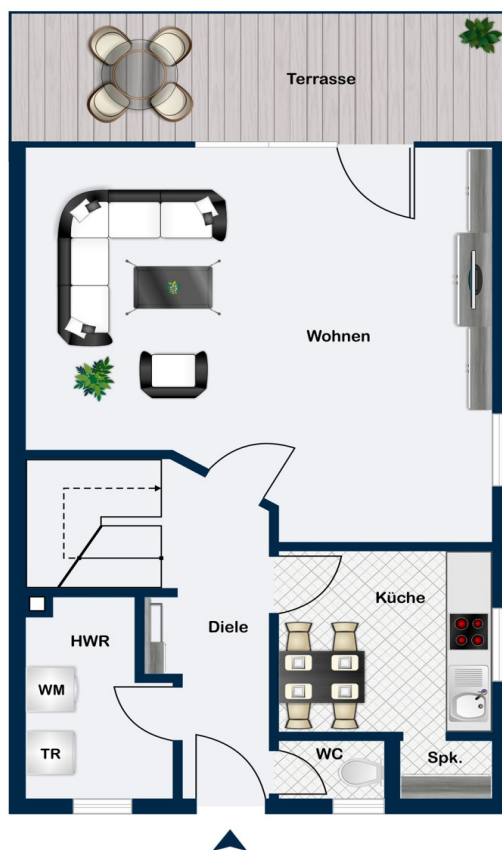
CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg

## Una prima impressione

Diese vermietete Doppelhaushälfte mit Rotklinker wurde 1991 in massiver Bauweise errichtet. Sie befindet sich auf einem ca. 322?m<sup>2</sup> großen Grundstück in sehr guter Wohnlage am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Die Immobilie bietet rund 115?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller und ein Carport.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 64?m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Dachgeschoss über rund 51?m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist funktional und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und ermöglicht sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2022. Im März 2024 wurde eine neue Schmutzwasserpumpe im Schacht der Aussendrainage installiert.

Die Immobilie ist seit dem 1.?November 2002 solide vermietet. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt € 825,00. Die letzte Anpassung wurde zum 1.?Juli 2023 vorgenommen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für private Kapitalanleger oder Investoren mit langfristiger Perspektive, die Wert auf eine gute Lage und eine verlässliche Mietstruktur legen.

**CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Dettagli dei servizi

Im Dezember 2022 wurde eine neue Gas-Brennwertheizungsanlage inklusive Abgasschornsteinsystem eingebaut. Für die Heizungsanlage besteht ein Wartungsvertrag.

Im März 2024 erfolgte die Erneuerung der Schmutzwasserpumpe im Schacht der Außendrainage.

Im Dezember 2024 wurden im Badezimmer des Dachgeschosses die Duschabtrennung sowie die Armatur erneuert.

Ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum/Schuppen gehört ebenfalls zur Ausstattung der Immobilie.

Für den Keller liegen uns keine Bauunterlagen vor.

**CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Tutto sulla posizione

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem angenehm ruhigen und gepflegten Wohngebiet am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der Nähe und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Bundesstraßen B71 und B75 sorgen für schnelle Wege in Richtung Bremen, Hamburg und Hannover. Der Bahnhof von Rotenburg (Wümme) ist mit dem Auto oder Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, als ruhiger Rückzugsort oder als attraktiver Standort für Berufspendler – diese Lage bietet vielfältige Vorteile für ein entspanntes Wohnen mit guter Anbindung.

**CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25205019 - 27356 Rotenburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

**Tel.:** +49 5193 - 98 69 29 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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