

# Ihr Anlageobjekt in Bergen

29303 Bergen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 135487145



Wohnfläche ca.: **309 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **364.900 EUR**



## Ihr Anlageobjekt in Bergen

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Objekt ID       | 135487145                       |
| Objekttypen     | Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt |
| Adresse         | 29303 Bergen                    |
| Etagen im Haus  | 2                               |
| Wohnfläche ca.  | 309 m <sup>2</sup>              |
| Baujahr         | 1915                            |
| Käuferprovision | 2,975 inkl. MwSt.<br>10.858,75  |
| Kaufpreis       | 364.900 EUR                     |



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Haus wurde ca. 1915 errichtet, ca. 1998 wurde das Dach neu eingedeckt.

Das gesamte Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem Haupthaus und einem Anbau. Das Haupthaus verfügt über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 92m<sup>2</sup> verteilt auf drei Zimmern, im Obergeschoss eine weitere Wohnung bestehend aus fünf Zimmern mit ca. 96m<sup>2</sup>.

Dem Haupthaus steht ein großes Carport mit Platz für 2-3 Pkws zur Verfügung.

Im Anbau befindet sich eine weitere Wohnung, die über einen separaten Eingang zugänglich ist und sich über zwei Etagen erstreckt. Mit weiteren 5 Zimmern auf 120m<sup>2</sup> ist hier Platz für eine ganze Familie. Dem Hinterhaus steht ein großzügiger eingefriedeter Garten mit überdachter Terrasse zur Verfügung.

Die angegebene Jahresnettokaltmiete in Höhe von 16.320,- Euro entspricht der aktuellen Soll-Miete. Die jährlichen Nebenkosten, die auf die Mieter umlegbar sind, belaufen sich auf ca. 9.450,- Euro.

Das Objekt befindet sich in einem fortlaufend instandgesetzten Zustand, Sanierungsstau besteht somit nicht.

## Ausstattung

Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss Wohnung im Haupthaus:

- 3 Zimmer auf ca. 92m<sup>2</sup>
- Einbauküche inkl. Herd, Kühlschrank
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- ein zugehöriger Stellplatz
- Mietvertrag mit einer Pauschalmiete über 660,- Euro
- Kaltmiete 560,- Euro / NK-Pauschalbetrag 100,- Euro (Strom exkl. über Mieter)
- Mietverhältnis besteht seit 2016

OG im Haupthaus:

- 5 Zimmer auf ca. 96m<sup>2</sup>
- renoviert in 2013
- Einbauküche inkl. Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler
- 2020 neue Arbeitsplatte Küche
- Badezimmer
- Mietvertrag mit einer Pauschalmiete über 730,- Euro
- Kaltmiete 500,- Euro / NK-Pauschalbetrag 230,- Euro (Strom exkl. über Mieter)
- Mietverhältnis besteht seit 2013
- 2020 Kernsanierung Badezimmer
- neue Kunststofffenster 2-fachisolierverglast
- 2019 Elektrik vollständig erneuert

Wohnung im Anbau:

- separater Hauseingang



- fünf Zimmer über zwei Etagen auf ca. 120m<sup>2</sup> zzgl. Garten
- Einbauküche
- Badezimmer
- Mietvertrag mit einer Bruttowarmmiete von 907,- Euro mtl.
- Kaltmiete 480,- Euro / NK-Vorauszahlung 427,- Euro (Strom exkl. über Mieter)
- Mietverhältnis besteht seit 2018
- 2018 neue Kunststofffenster 2-fachisoliertverglast

Sämtliche Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten, die jeweiligen Mieter haben nur Strom auf sich angemeldet.

Allgemeine Daten zum Haus:

- Baujahr um 1915
- Mauerwerk mit Putz & Anstrich, Fachwerk
- Dach ca. 1999 neu eingedeckt
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Carport mit drei Stellplätzen
- Haupthaus vollunterkellert
- 2014 neue Rohrleitungen
- 2014 neue Heizkörper

## Sonstiges

Mit notarieller Beurkundung des Wohnungsverkaufvertrages ist eine Maklerprovision in Höhe von 2,975% inkl. ges. MwSt auf den beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig, zahlbar an die B&T Immobilien-Vermittlung GbR.

Weitere interessante Immobilien finden Sie auf [www.traumwohnung-hannover.de](http://www.traumwohnung-hannover.de)

Hinweis:

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie (Wohnung, Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Grundstück) veräußern möchte?

Bei erfolgreicher Vermittlung zahlen wir eine Tippgeberprovision in Höhe von bis zu 5.000,-EUR. Treten Sie gerne mit uns in Kontakt (Telefon 0511/475348-0). Unser Maklerteam freut sich auf ihren Anruf.en Anruf.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht vorhanden



## Lage

Das hier angebotene Objekt liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum der Stadt Bergen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Auch Sportmöglichkeiten sind in nächster Umgebung vorhanden und können bequem erreicht werden. Direkt gegenüber vom Gebäude befindet sich ein Supermarkt mit einem Bäcker.

Die nächste Bushaltestelle ist nur 1-2 Gehminuten entfernt, von hier aus gelangen Sie bequem in die Kreisstadt Celle oder nach Hermannsburg, Faßberg, etc.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Bis zur BAB 7 (Soltau-Süd) benötigen sie mit dem PKW ca. 15-20 Minuten, zum Flughafen Hannover/Langenhagen sind sie ca. 45-50 Minuten unterwegs, nach Celle sind es ca. 25-30 Minuten.





Haus Außenansicht



Haus Außenansicht



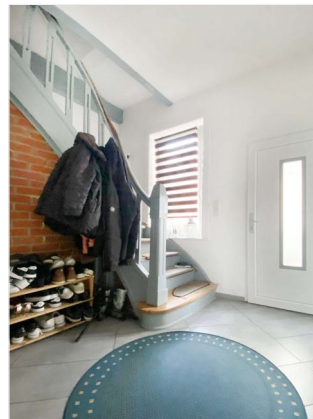
Haus Außenansicht



Haus Außenansicht



Zugang Haustüren



EG Haupthaus





Küche EG Haupthaus



Küche EG Haupthaus



Wohnzimmer EG Haupthaus



Küche 1.OG Haupthaus



Esszimmer 1.OG



Beispiel Badezimmer





Treppe Haupthaus



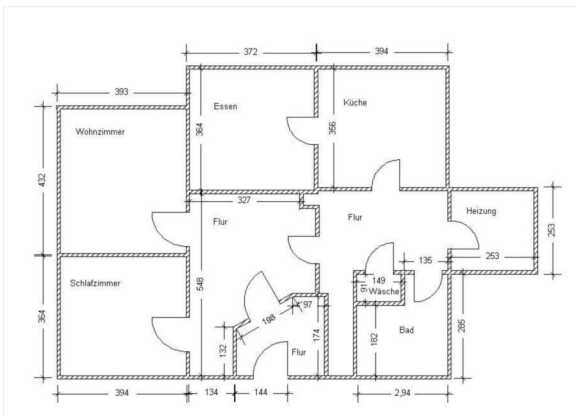
Bad 1.OG



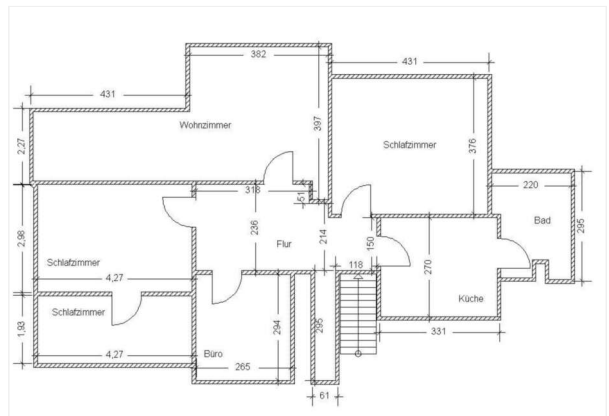
Bad 1.OG



Treppenhaus Anbau

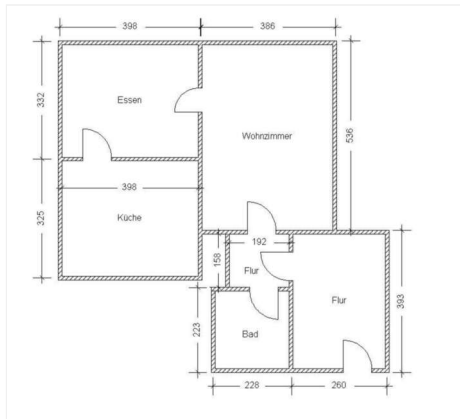


Haupthaus EG

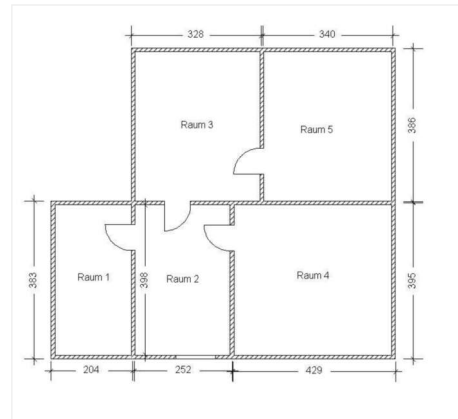


Haupthaus 1.OG





Anbau EG



Anbau 1.OG

