

Himmelforten – Himmelforten

# Vier Doppelhaushälften auf einen Streich

**CODICE OGGETTO: 24240017-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 700.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 365 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.255 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

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

CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24240017-1
Superficie netta	ca. 365 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	16
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	700.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.06.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten**

## Una prima impressione

Diese vier gepflegten Doppelhaushälften aus dem Jahr 1993 bieten insgesamt eine Wohnfläche von ca. 365 m<sup>2</sup> (ca. 92m<sup>2</sup> je Hälfte) auf einem Grundstück von ca. 1.255 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 16 Zimmern und vier Terrassen eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage. Die Doppelhaushälften verfügen je über eine Gas-Zentralheizung, vier Einbauküchen, und zusätzlich bietet das Objekt fünf PKW-Stellplätze. Jede Einheit hat ebenfalls ein Gartenhaus/Schuppen, der für ausreichend Stauraum sorgt. Besonders attraktiv ist die Tatsache, dass derzeit drei der vier Doppelhaushälften zu 650,00€ netto-kalt vermietet sind, während eine Hälfte frei zur Verfügung steht. Die Ist-Jahresnettokaltmiete beträgt 23.400€, was eine solide Rendite verspricht. Die vierte Doppelhaushälfte war bis zum 01.06.24 ebenfalls zu 650,00€ netto-kalt vermietet und eine Neuvermietung ist problemlos möglich. Somit liegt die Soll-Jahresnettokaltmiete bei mindestens 31.200€, je nach Miethöhe der derzeit freien Hälfte. Der Vollkeller Haus A bietet zusätzlichen Platz für Lagerung oder als Hobbyraum. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, umgeben von Natur und dennoch gut angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel. Dank der guten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Nähe zu finden. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Mieteinnahmen eine interessante Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Hauses.

**CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten**

## Dettagli dei servizi

- Vollkeller Haus A
- Vier Gas-Zentralheizungen
- Vier Terrassen
- Vier Einbauküchen
- Fünf PKW-Stellplätze
- Vier Gartenhäuser/Schuppen
- Drei vermietete DHH, eine freie Hälfte zum 01.06.24
- Ist-Jahresnettokaltmiete 23.400€
- Soll-Jahresnettokaltmiete mindestens 31.200€

**CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten**

## Tutto sulla posizione

Himmelpforten ist eine niedersächsische Gemeinde in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Landkreis Stade und zählt ca. 5.200 Einwohner. Diese gepflegte Anlage befindet sich inmitten eines beliebten Wohngebietes in Himmelpforten. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich direkt in Himmelpforten. Durch die Bundesstraße 73 und die direkte HVV-Bahnanbindung ist man innerhalb einer Stunde sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Die Hansestadt Stade ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 108.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Partner di contatto

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stadio  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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