

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in EGESTORF

**#Provisionsfrei! Ein ganz besonderes Objekt:  
Renditestarkes WOHN- & GESCHÄFTSHAUS | BAHNHOF  
EGESTORF**



Objekt-Nr. OM-459976

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Soferis

30890 EGESTORF  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.783,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	30,00	Stellplätze	14
Wohnfläche	664,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EIN GANZ BESONDERES OBJEKT - ZEITLOS & RENDITESTARK!

Zum Verkauf steht das ehemalige Bahnhofsgebäude in Egestorf, welches nun als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird:

Wohnen: 7 Einheiten mit insgesamt ca. 564m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Gewerbe: 1 Einheit mit insgesamt ca. 100m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Sonstige Flächen: Souterrain mit ca. 63m<sup>2</sup> Gesamtfläche sowie ca. 160m<sup>2</sup> Terrassenflächen

Das Gebäude ist vollunterkellert!

Zustand:

sehr gepflegter Zustand; Zwischen 2013 und 2024 wurden insgesamt mehr als € 270.000,- in alle notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten investiert!

Rendite:

ca. € 53.004,- Mieteinnahmen (netto, kalt p.a.) - ca. 6,7%

Jahresmiete (IST): ca. € 53.004,- - ca. 6,7%

Jahresmiete (SOLL): ca. € 59.167,- - ca. 7,4%

Quadratmeterpreis (Gesamtfläche): ca. 1.193,69 €/m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Zwischen 2013 und 2024 wurden insgesamt mehr als € 270.000,- in alle notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten investiert:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- PVC-Fenster (Doppelsolierverglasung)
- Laminat-/Vinyl-/Fliesenböden
- modernisierter Keller
- modernisierte Elektrik
- über die Jahre modernisierte Bäder
- über die Jahre modernisierte Wohneinheiten

Sonstiges:

- zur Liegenschaft gehören 14 PKW-Außenstellplätze

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Angaben zum Objekt dienen einer ersten Information, da diese teilweise von Quellen Dritter stammen, wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen.

## Lage

BAHNHOF EGESTORF 127, 30890 EGESTORF

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

Übrigens,  
mit diesem Kauf sparen  
Sie  
ca. **€ 28.382,-** Maklerprovision!



# Exposé - Galerie

Zwischen  
2013 und 2024  
wurden insgesamt  
**mehr als € 270.000,-**  
in alle notwendigen  
Instandhaltungs- und  
Modernisierungsarbeiten  
investiert!



# Exposé - Galerie

**lukrative Investition:  
Quadratmeterpreis (Gesamtfläche):  
ca. 1.193,69 €/m<sup>2</sup>**



# Exposé - Galerie

## lukrative Investition:

Jahresmiete (IST): ca. € 53.004,-  
ca. 6,7%

Jahremiete (SOLL): ca. € 59.167,-  
ca. 7,4%



# Exposé - Galerie

lukrative Investition:

**Miete  
zahlt  
Rate!**



# Exposé - Galerie

**sichere,  
solide &  
wertbeständige  
Investition  
in ein  
besonderes  
Objekt!**



# Exposé - Galerie

