MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG24001 DU

# Magellan Real Estate: VERKAUFT ! Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in 1A Innenstadtlage mit kommunalen Mietern / Nikolaiwall - Verden Zentrum

Mehrfamilienhaus, Verden (Aller)

550.000,00 €

## Daten in Überblick

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | MG24001 DU |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Etagenzahl** | 2 |
| **Stellplätze** | 5 Freiplätze |
| **Balkon** | Ja |
| **Wohnfläche** | ca. 273 m² |
| **Straße** | |
| **Hausnummer** | |
| **PLZ** | 27283 |
| **Ort** | Verden (Aller) |
| **Kaufpreis** | 550.000,00 € |
| **Jahresmiete (Ist)** | 39.750,00 € |
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Mehrfamilienhaus |
| **Nutzungsart** | Wohnen |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Vermietet** | Ja |
| **Baujahr** | 1960 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 176 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 10.02.2027 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2021 |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Energieeffizienzklasse** | F |

## Beschreibung

Dies attraktive Immobilienangebot zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und durchgeführten Renovierungen aus. Der Ausbau des Dachgeschosses wurde im Jahr 2023 abgeschlossen, während eine umfassende Sanierung des Gebäudes bereits 1994/1995 erfolgte. Eine zeitgemäße Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 installiert, um eine effiziente Energieversorgung sicherzustellen.

Mit insgesamt 4 Nutzungseinheiten und fünf Außenstellplätzen bietet diese Immobilie eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Die ideal gestalteten Grundrissschnitte sorgen für praktische Raumaufteilungen, und jeder Einheit ist ein Balkon zugeordnet, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die zentrale Lage im Verden Zentrum unterstreichen den Wert dieser Immobilie.

Als aktueller Mieter fungiert eine kommunale Einrichtung, was zusätzliche Stabilität und Verlässlichkeit für potenzielle Investoren bedeutet. Die Jahresnettokaltmiete (JNKM) beläuft sich auf 39.700 € IST, und die vermietbare Fläche erstreckt sich über großzügige 266 Quadratmeter.

Für detaillierte Informationen oder eine persönliche Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung Beschreibung

Hiermit möchten wir nachfolgende Objektdetails hervorheben:

- Ausbau Dachgeschoss: 2023 abgeschlossen
- Sanierung: 1994/1995 durchgeführt
- Neue Gaszentralheizung: Installiert im Jahr 2021
- 4 Nutzungseinheiten vorhanden
- Außenstellplätze: 5 verfügbar
- Grundrissschnitte: Ideal gestaltet
- Balkon: Vorhanden
- Gebäudezustand: Gepflegt
- Mieter: Kommunal / Landkreis
- Lage: Sehr zentral im Verden Zentrum
- Jahresnettokaltmiete (JNKM): 39.700 € IST
- Vermietbare Fläche: 266 Quadratmeter

Für weitere Informationen oder eine Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

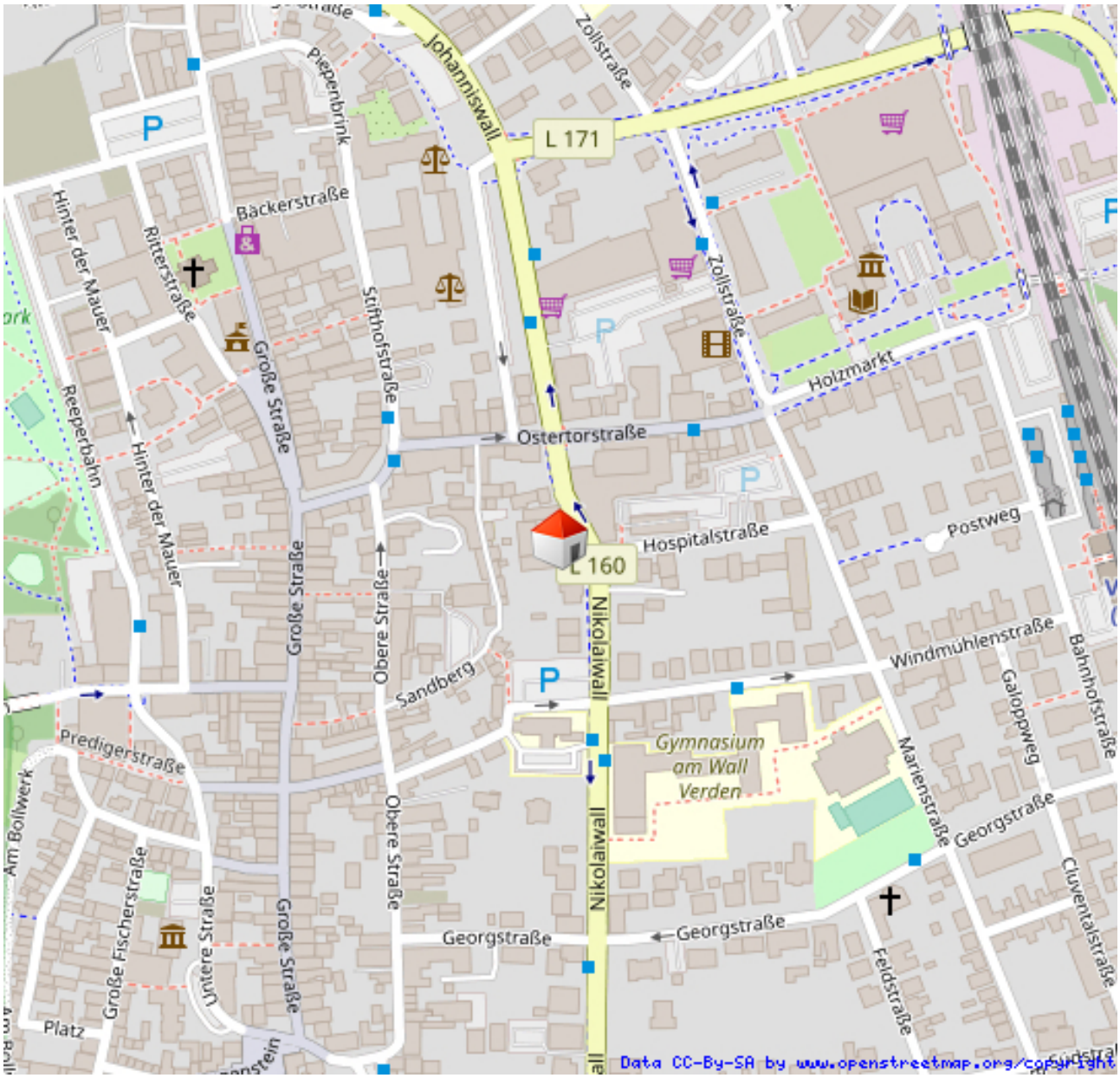
## Lage

Die Innenstadt von Verden an der Aller zeichnet sich durch ihr historisches Flair, gepflasterte Straßen und historische Gebäude aus, einige davon bis ins Mittelalter zurückreichend. Der Nikolaiwall bildet eine zentrale Promenade, oft von Grünanlagen gesäumt. Der Marktplatz ist das Zentrum mit regelmäßigen Märkten und Veranstaltungen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, von Boutiquen bis zu größeren Geschäften, prägen das Bild der Fußgängerzonen. Die gastronomische Szene ist geprägt von Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Einrichtungen wie Museen und Galerien bereichern das kulturelle Leben. Kirchen und historische Stätten geben Einblicke in die regionale Geschichte und Kultur.

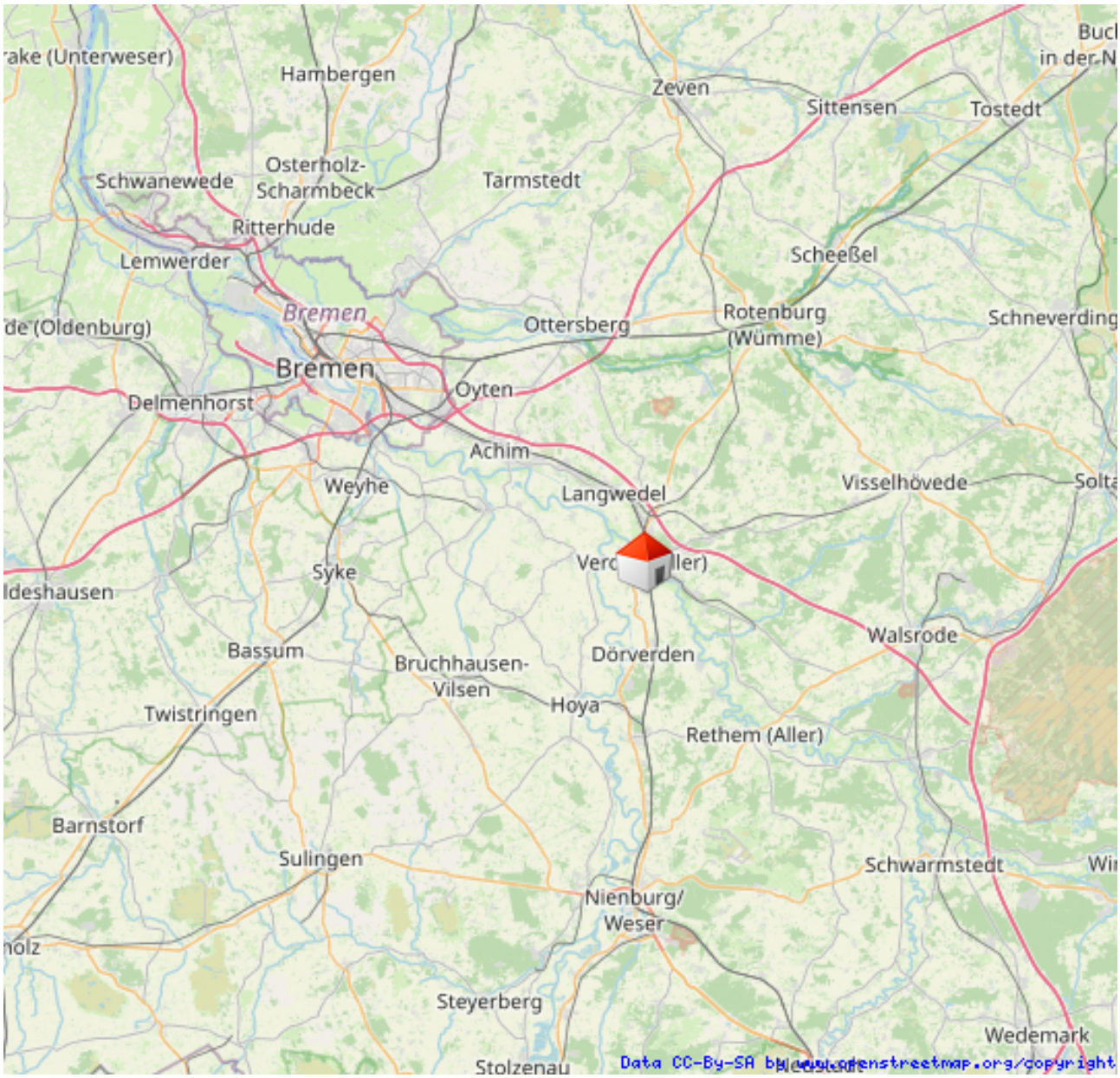




## Lageplan




Microlage


Hambergen
Zeven
Sittensen
Tostedt
Osterholz-
Scharmbeck
Schwanewede
Tarmstedt
Ritterhude
Lemwerder
Scheeßel
Bremen
Ottersberg
Rotenburg
(Wümme)
Bremen
Delmenhorst
Oyten
Achim
Weyhe
Langwedel
Visselhövede
Syke
Walsrode
Bassum
Bruchhausen-
Vilsen
Dörverden
Hoya
Twistringen
Rethem (Aller)
Barnstorf
Sulingen
Schwarmstedt
Nienburg/
Weser
Steyerberg
Wedemark
Stolzenau
Data CC-By-SA by openstreetmap.org/copyright

Macrolage

MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

## Zur Verfügung steht Ihnen gerne
## Ihr Ansprechpartner




Herr Christian Wirtz
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 4222 95 39 373

Mobil: +49 174 26 26 26 1

E-Mail: c.wirtz@magellan-realestate.com



**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

**Präambel**

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

**§ 2 Datenschutz**

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

**§ 3 Vorwissen**

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

**§ 4 Haftungsbeschränkung**

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

**§ 6 Doppeltätigkeit**

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

**§ 8 Folgegeschäft**

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

**§ 9 Gerichtsstand**

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

**§ 10 Salvatorische Klausel**

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

**Sonstige Angaben**

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1,2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.