Lüchow (Wendland)

Freie Praxisräume mit Wohn- und Geschäftshaus

Objektnummer: 21238194

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 935 m^2 • **GRUNDSTÜCK:** 1.732 m^2

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Auf einen Blick

Objektnummer	21238194
Wohnfläche	ca. 935 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1895

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Die Immobilie

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Die Immobilie

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Die Immobilie

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

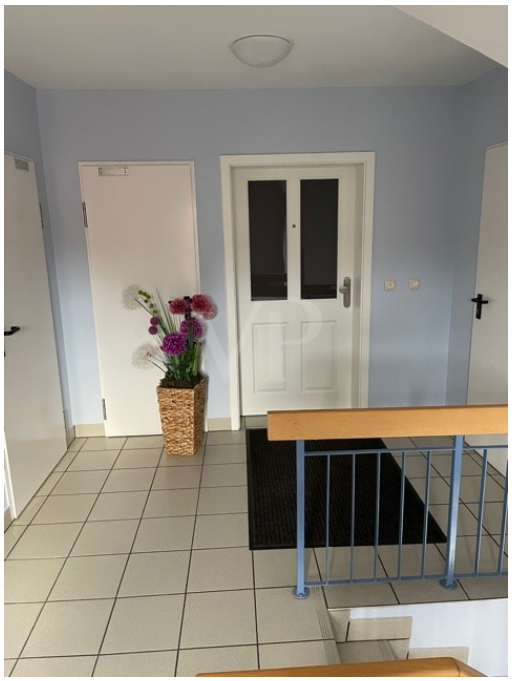
Die Immobilie

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Die Immobilie

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Die Immobilie



Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Ein erster Eindruck

Diese Wohn- und Gewerbeimmobilie besteht aus zwei Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre. Der ältere und größere Teil ist ein Baudenkmal, Baujahr 1895. An das Baudenkmal wurde 1986 ein Gebäudeteil als Neubau angebaut. Nur das Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung hier erstreckt sich über beide Gebäudeteile.Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 1990. Die Wohnung (Mischnutzung als Büro und Wohnung) ist über eine Außen-Stahltreppe vom Parkplatz aus zu erreichen. Ebenfalls ist der Zugang zu der einen Praxis auch vom Parkplatz aus. Die Immobilie liegt sehr zentral und wird derzeit genutzt von zwei Arztpraxen ,einem Verein und zwei privaten Mietern. Davon eine Praxis mit 2 Einheiten (75 m² und 150 m²), 1 Praxis mit 235 m², 1 Gewerbefläche mit 220 m² und 2 Wohnungen mit 180 und 75 m². DasTreppenhaus wurde im Jahr 2017 komplett neu gefliest und ein Sessellift wurde installiert. Der Einbau eines Personenaufzugs wäre möglich, da es schon einen entsprechenden Fahrstuhlschacht in einem der zwei Treppenhäuser gibt. Die Ausstattung der Einheiten ist sehr hochwertig. Laufend wurden Investitionen vorgenommen seitens des Eigentümers und der Mieter (Liste im Anhang), so zum Beispiel: - im Jahr 2017 der Einbau von neuen Fenstern in den Büroräumen der Zahnarztpraxis ect.. - im Jahr 2018 neue Veluxfenster in der DG-Wohnung,2 neue Fenster in der Zahnarztpraxis, neue Klingelanlage für zwei Einheiten, teilweise neue Außenbeleuchtung und Gestaltung der Außenanlagen ect. - im Jahr 2019 Parkplatzbeleuchtung, Elektroarbeiten Garten, Erneuerung der Treppenstufen im Eingangsbereich, 3 Umwälzpumpen, neue Eingangstür Praxis ect. - im Jahr 2020 neue Sanitäranlagen, komplette neue Elektroinstallation und Innengestaltung der Gewerbeeinheit, neue Küche, Dach- und Malerarbeiten , Flachdach und eine Dachrinne erneuert ect. - im Jahr 2021 Brandschutzmaßnahmen, neue Badeinrichtungen, neue Lampen , neue Wohnungstür in Mietwohnung ect. Alle Arbeiten und Investitionen können belegt werden und belaufen sich auf ca. 200.000,- € in den letzten 4 Jahren. Für die gesamte Liegenschaft gibt es zwei Heizungsanlagen (Gas). Der angegebene Kaufpreis ist verhandelbar. Evtl. lässt sich ein Teilgrundstück rausrechnen, so daß sich der Kaufpreis reduziert. Eine Praxiseinheit wird frei und kann selbst genutzt werden!

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Ausstattung und Details

20 bis 24 eigene Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
Zwischen dem Parkplatz und dem angrenzenden Park , dem St. Annen Kirchhof wurden vom Eigentümer vier massive Fachwerkbauten errichtet, die als Werkstatt mit WC, Doppelgarage, Gebäude mit 2 Abstellräumen und Gartenpavillon genutzt werden, bzw. einen schönen Aufenthaltsort für Hobby und Freizeit bieten. Auch ist hier eine Grundwasserbohrung für die Gartenbewässerung vorhanden.
Der Zugang zu diesem Grundstück ist über ein Wegerecht geregelt bzw. durch ein Miteigentum am Weg.
Gesamtmieteinnahmen: ca. 4.400,- € netto (müssen angepasst bzw. erhöht werden) p.a. 52.800,00 € .
Grundsteuer: 2.335,20 € p.a.
Versicherung: 2.205,81 € p.a.
Eine weitere Bebauung/Umnutzung im hinteren Bereich muss mit dem Bauamt abgestimmt werden.

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in der idyllischen Fachwerkstadt Lüchow im Landkreis Lüchow-Dannenberg im östlichen Niedersachsen. Lüchow ist Kreisstadt und hat ca. 10.000 Einwohner. Eine gute Infrastruktur wie auch alle Schultypen sind vorhanden. Der Fluss Jeetzel fließt mitten durch die Stadt. Sehenswert ist die naturbelassene Umgebung und einige typisch wendländische Rundlingsdörfer in der Nachbarschaft. Durch die Stadt führt die Deutsche Fachwerkstraße.

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com