

Wendisch Evern

# Kompakte Kapitalanlage - Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Objektnummer: 26105008



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

**KAUFPREIS: 142.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26105008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>142.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 59,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese moderne und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen und grünen Wohnanlage und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich, weiße Stiltüren und ein moderner Laminatboden sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.**

**Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich ebenso gepflegt wie die gesamte Wohnung. Eine kleine Terrasse direkt vor dem Hauseingang bietet zusätzlichen Außenbereich und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.**

**Ein eigener KFZ-Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot.**

**Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von EUR 7.800,00 p.a. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 189,81. Eine moderne Kapitalanlage in angenehmer Wohnlage mit stabilen Mieteinnahmen und attraktivem Wohnumfeld.**

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## **Ausstattung und Details**

**ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Erdgeschoss**

**2 Zimmer**

**vermietet**

**Nettokaltmiete EUR 7.800,00 p.a.**

**moderne Einbauküche**

**Wannenbad**

**weiße Stiltüren**

**Laminatboden**

**kleine Terrasse am Eingangsbereich**

**KFZ-Stellplatz**

**gepflegte und ruhige Wohnanlage**

**monatliches Hausgeld EUR 189,81**

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## **Alles zum Standort**

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Wendisch Evern, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage südöstlich der Hansestadt Lüneburg. Der Ort ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, viel Grün und einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre – ideal für alle, die entspannt wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Felder, Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung sehr gut: Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Wendisch Evern verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Lüneburg, was insbesondere für Pendler eine attraktive Alternative darstellt. Auch die Anbindung in Richtung Hamburg ist sowohl mit dem Auto als auch über den Bahnhof Lüneburg sehr gut.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur vor Ort: In Wendisch Evern befinden sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weitere Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind im nahegelegenen Lüneburg schnell erreichbar.

Wendisch Evern vereint somit naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur attraktiven Universitätsstadt Lüneburg – eine ideale Lage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## Weitere Informationen

**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: 26105008 - 21403 Wendisch Evern**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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