

Lüneburg

# Anlageobjekt mit Perspektive - Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung

Objektnummer: 25105033



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

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

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

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **Auf einen Blick**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>25105033</b>               |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 55,9 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                      |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                      |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                      |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1978</b>                   |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Kaufpreis</b>   | <b>135.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnung</b>     | <b>Erdgeschosswohnung</b>  |
| <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,00 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Garten/<br/>mitbenutzung</b>  |

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                   |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Fern</b>       | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>23.11.2028</b> | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>220.50 kWh/m²a</b> |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Fernwärme</b>  | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>G</b>              |
|                                   |                   | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1978</b>           |

Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25105033 - 21337 Lüneburg

## 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: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese vermietete Erdgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die ein überschaubares Investment im Bestand suchen.**

**Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Ein praktischer Windfang mit Einbauschränk bietet Platz für die Garderobe und sorgt für einen funktionalen Eingangsbereich. Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse ermöglicht einen direkten Bezug ins Freie, ergänzt durch die Möglichkeit zur Gartennutzung.**

**Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslicht-Duschbad verfügt über ein Fenster sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.**

**Die Wohnung befindet sich in einem einfachen Zustand und ist zuverlässig vermietet. Die aktuellen Nettokaltmieteinnahmen betragen EUR 5.160,00 p.a. Ein solides Bestandsobjekt für Anleger, die eine kompakte und vermietete Immobilie mit klar kalkulierbaren Einnahmen suchen.**

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vermietet
- 2 Zimmer
- eigener Eingang
- überdachte Terrasse mit Gartennutzung
- Einbauküche
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Windfang mit Einbauschränk
- Kellerraum
- Nettokaltmiete p.a.: EUR 5.160,00

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **Alles zum Standort**

**Der Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor liegt im Osten der Hansestadt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.**

**Mehrere Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote machen Kaltenmoor zu einem funktional gut ausgestatteten Wohnstandort. Grünflächen, Spielplätze und nahegelegene Naherholungsbereiche bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Lüneburger Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist das Zentrum der historischen Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hamburg und in das Umland.**

**Kaltenmoor bietet damit eine gut angebundene Wohnlage mit umfassender Nahversorgung innerhalb der attraktiven Universitäts- und Hansestadt Lüneburg.**

**Objektnummer: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## 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: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## **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)**