Bleckede

Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial und bereits nach WEG aufgeteilt

Objektnummer: 23105044B

KAUFPREIS: 1.210.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 845,54 m² • **ZIMMER:** 34 • **GRUNDSTÜCK:** 2.403 m²

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

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

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Auf einen Blick

Objektnummer	23105044B
Wohnfläche	ca. 845,54 m²
Zimmer	34
Baujahr	1970
Stellplatz	7 x Garage

Kaufpreis	1.210.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 845 m²

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	157.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Die Immobilie

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

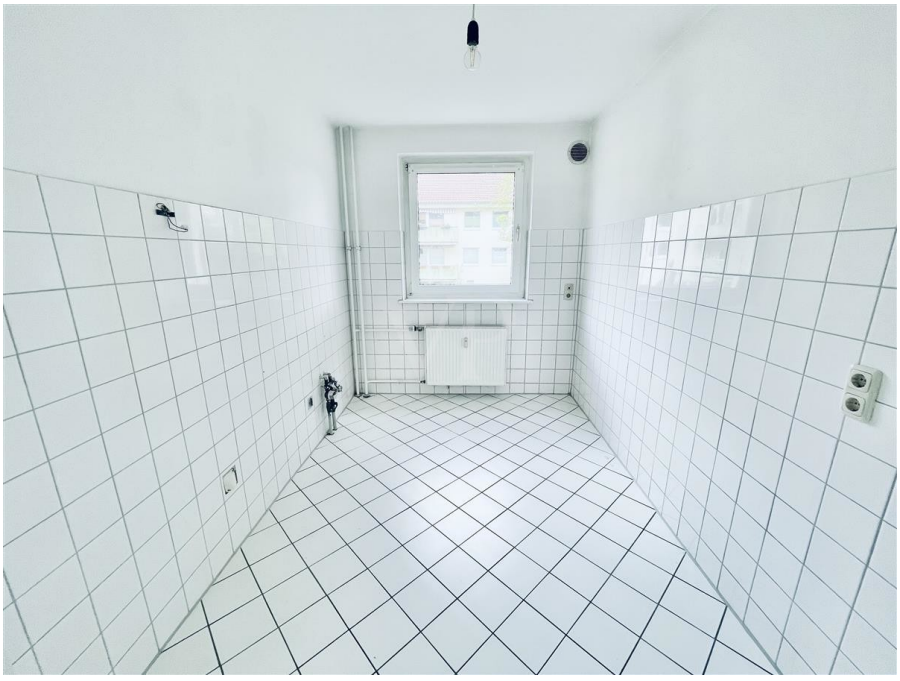
Die Immobilie

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Die Immobilie

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Die Immobilie



Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Die Immobilie

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Investitionsangebot in Bleckede! Dieses Mehrfamilienhaus bietet insgesamt 12 Wohneinheiten und präsentiert sich als lukrative Kapitalanlage mit vielfältigen Möglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 845,54 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.403 m² bietet diese Immobilie ein attraktives Renditepotenzial.

Das Mehrfamilienhaus, erbaut in dem Jahr 1970, wurde teilweise modernisiert, darunter Fenster, Fassade, Dach und einige der Wohnungen. Dies trägt nicht nur zur Werterhaltung bei, sondern steigert auch die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Ein Highlight ist die bereits erfolgte Aufteilung des Mehrfamilienhauses nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diese bietet die Möglichkeit, einzelne Einheiten separat zu verkaufen, was zusätzliche Flexibilität und Potenzial für zukünftige Entwicklungen bedeutet.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 7 Tiefgaragen, die den Mietern bequemen und sicheren Stellplatz bieten und zusätzliche Einnahmen generieren.

Die aktuelle Ist-Nettomieteinnahme beträgt € 62.570,64 pro Jahr, mit einer Soll-Nettomieteinnahme von € 69.417,82 pro Jahr. Dieses Potenzial kann durch weitere Modernisierungsmaßnahmen und eine gezielte Vermietungsstrategie weiter optimiert werden.

Derzeit steht 1 frisch modernisierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 75 qm leer, die kurzfristig vom Erwerber nach dessen Vorstellungen vermietet werden könnte. Darüber hinaus besteht in den Dachgeschossen, je Aufgang die Möglichkeit noch zwei Wohneinheiten auszubauen, wodurch zusätzlich 6 Dachgeschosswohnungen geschaffen werden könnten. Hierdurch könnte die vermietbare Fläche nochmal in etwa um ca. 210 m2 gesteigert werden.

Die Lage in Bleckede bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Städte wie Lüneburg und Hamburg. Die stabilen Mieteinnahmen und das Wachstumspotenzial der Region machen diese Investition zu einer lohnenden Möglichkeit für Kapitalanleger.

Diese einzigartige Gelegenheit kann auch einzeln erworben werden, um verschiedene

Investitionsstrategien zu verfolgen oder das Portfolio diversifizieren.

Nutzen Sie diese Chance, um in eine zukunftssichere Kapitalanlage zu investieren! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Ausstattung und Details

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- Das Mehrfamilienhaus ist bereits nach WEG aufgeteilt
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 845,54 m²
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 2.403 m²
- Teilweise bereits modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 62.570,64 (Soll € 69.417,82)
- 7 Tiefgaragen für Mieter und zusätzliche Einnahmen

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Alles zum Standort

Bleckede ist eine charmante Stadt an der Elbe, die nicht nur durch ihre malerische Umgebung besticht, sondern auch durch ihre strategische Lage für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist. Mit ihrer reichen Geschichte und einer gut entwickelten Infrastruktur bietet Bleckede ideale Voraussetzungen für Investitionen in den Immobilienmarkt.

Attraktive Standortvorteile

Die Stadt Bleckede liegt im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und profitiert von ihrer Nähe zur Metropolregion Hamburg sowie zur Hansestadt Lüneburg. Diese hervorragende Lage macht Bleckede zu einem begehrten Wohnort für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Wirtschaft und Infrastruktur

Bleckede verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben. Die Infrastruktur der Stadt ist gut entwickelt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem bietet Bleckede eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die die Lebensqualität erhöhen und das Wohnen hier besonders attraktiv machen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt: Bleckede ist über die Bundesstraßen B216 & B209 gut erreichbar und bietet schnelle Verbindungen zu den Autobahnen A39 und A25. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Lüneburg und Hamburg bequem erreichbar sind. Die Nähe zum Hamburger Hafen und zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel unterstreicht die Bedeutung Bleckedes als strategischen Standort für Kapitalanleger.

Tourismus und Kultur

Die Stadt ist ein beliebtes Touristenziel, bekannt für ihre historische Altstadt, das Schloss Bleckede und die idyllischen Elbauen. Diese Attraktivität zieht nicht nur Touristen an, sondern auch langfristige Bewohner, die die hohe Lebensqualität und das kulturelle Angebot schätzen. Das Elbschloss Bleckede, Naturerlebnisse und kulturelle

Veranstaltungen bieten ein vielfältiges Freizeitangebot.

Potenzial für Kapitalanleger

Die Nachfrage nach Wohnraum in Bleckede ist kontinuierlich hoch, insbesondere durch die steigende Zahl von Pendlern und die Attraktivität als Wohnort für Familien und Senioren. Zwei Mehrfamilienhäuser in dieser aufstrebenden Stadt bieten eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit stabilem Mieterpotential und solider Rendite versprechen Immobilien in Bleckede langfristige Wertsteigerung und Sicherheit für Kapitalanleger.

Entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Stadt und profitieren Sie von einer lohnenden Investition in Bleckede. Diese Lagebeschreibung soll Ihnen einen Einblick in die vielen Vorteile geben, die Bleckede als Standort für Ihr Investment bietet.

Objektnummer: 23105044B - 21354 Bleckede

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 23105044B - 21354 Bleckede

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com