

Marschacht

Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25105018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254,56 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.654 m²

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

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

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Auf einen Blick

Objektnummer	25105018	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 254,56 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	8		
Baujahr	1968		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 5 x Garage	Modernisierung / Sanierung	1988
		Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Baujahr laut Energieausweis	1968
Energieausweis gültig bis	19.06.2035		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Die Immobilie



Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Die Immobilie



Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

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 mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich gemeinsam mit einem Nebengebäude sowie mehreren Garagen auf einem großzügig bemessenen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.654 m². Die weitläufige Liegenschaft bietet nicht nur zusätzlichen Nutzwert, sondern auch vielseitige Perspektiven für zukünftige Entwicklungen.

Die Immobilie umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die sämtlich solide und unbefristet vermietet sind. Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit ist seit über zwei Jahrzehnten an einen etablierten Mieter vergeben und gewährleistet eine nachhaltige sowie verlässliche Einnahmesituation.

Noch ein paar Detail-Informationen:

Mieteinnahmen netto p.a.: € 25.080,00

Besichtigungstermine, ausführliche Informationen & Unterlagen auf Anfrage.

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Alles zum Standort

Marschacht ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Harburg, direkt an der Grenze zum Landkreis Lüneburg. Die idyllische Lage zwischen den Städten Lüneburg, Winsen (Luhe) und Hamburg bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Die Nähe zur Elbe verleiht der Region ihren besonderen landschaftlichen Reiz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B404 verbindet Marschacht schnell mit Hamburg und Lüneburg, und auch die Autobahnen A25 und A39 sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen gesichert, sodass auch Pendler komfortabel in die umliegenden Städte gelangen.

Der Ort bieten eine familienfreundliche Infrastruktur. In der Gemeinde befinden sich Kindergärten, eine Grundschule und eine Oberschule; weiterführende Schulen sind im nahe gelegenen Winsen ansässig. Für den täglichen Bedarf stehen in Marschacht zwei große Supermärkte zur Verfügung: ein moderner REWE-Markt mit Abholservice und ein PENNY-Markt, beide an der Elbuferstraße gelegen. Zusätzlich gibt es Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte im Ort und in der näheren Umgebung.

Die direkte Lage an der Elbe und die weitläufigen Marschlandschaften bieten nicht nur einen hohen Erholungswert, sondern auch ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler. Marschacht-Oldershausen überzeugt durch seine naturnahe Lage, gute Infrastruktur und die schnelle Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Objektnummer: 25105018 - 21436 Marschacht

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 206.43 kwh/(m²*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 187.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

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: 25105018 - 21436 Marschacht

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