

Lauenau

high-yield investment in Laueanu

Property ID: 25216013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 295 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 468 m²**

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

At a glance

Property ID	25216013
Living Space	ca. 295 m²
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1950
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

The property



Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

www.von-poll.com



Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

The property



Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

A first impression

Multi-family house with expansion potential in Lauenau – renovated brick house with 3 apartments and a medical practice. In the heart of Lauenau, this stylish multi-family house presents itself as an attractive investment property or multi-generational home with diverse usage potential. The solid brick house with a classic curtain wall facade was built in 1950 and extensively renovated about five years ago. It houses two spacious apartments with approximately 140 m² and 110 m² of living space, a one-room apartment of approximately 45 m², and a commercial medical practice space of approximately 40 m². In total, there is approximately 295 m² of living space and a plot of land of approximately 468 m². Current rental income amounts to approximately €21,300 per year. The building impresses with its well-maintained condition and high-quality features: Elegant oak parquet flooring has been installed in the apartments, creating a warm living atmosphere and promising long-lasting quality. The charming, double-glazed casement windows underscore the timeless character of the house while also providing excellent thermal insulation. Outdoor parking spaces, garden access, and a balcony are also included. The heating system was modernized in 2019 and replaced with a new gas boiler. The roof was also renovated during the refurbishment and is in very good condition. The potential for expansion in the attic is particularly noteworthy – an ideal opportunity to increase the living or usable space according to your individual needs. Whether as a high-yield investment property, for your own use with additional rental income, or as a combination of living and working – this house combines substance, charm, and potential in a central location in Lauenau. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

Details of amenities

- zentrale Lage
- 3 Wohneinheiten
- Außenstellplätze
- Gasheizung von 2019
- Echtholzparkett
- 2019 saniert
- Dach überholt
- Ausbaureserve
- ca. 21300€ Mieteinnahmen jährlich

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral in Lauenau . In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahn A2, und die Bundesstraße 442.

Lauenau, ein idyllisches Städtchen in Deutschland, besticht nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch seine günstige Lage und exzellente Verkehrsanbindung.

Lauenau liegt eingebettet inmitten der malerischen Landschaft, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern. Die Stadt bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern, was ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet.

In Lauenau selbst sowie in den benachbarten Städten gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Diese sind leicht erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 25216013 - 31867 Lauenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

E-Mail: schaumburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com