

Bleckede

## Attractive investment opportunity: Two apartment buildings with potential

Property ID: 23105044



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

**PURCHASE PRICE: 2.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.704,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 72 • LAND AREA: 5.747 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

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

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## At a glance

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Property ID          | 23105044        |
| Living Space         | ca. 1.704,71 m² |
| Rooms                | 72              |
| Year of construction | 1967            |
| Type of parking      | 20 x Garage     |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 2.490.000 EUR                                                             |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Rentable space      | ca. 1707 m²                                                               |

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 159.60 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 21.09.2034      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1967                           |

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



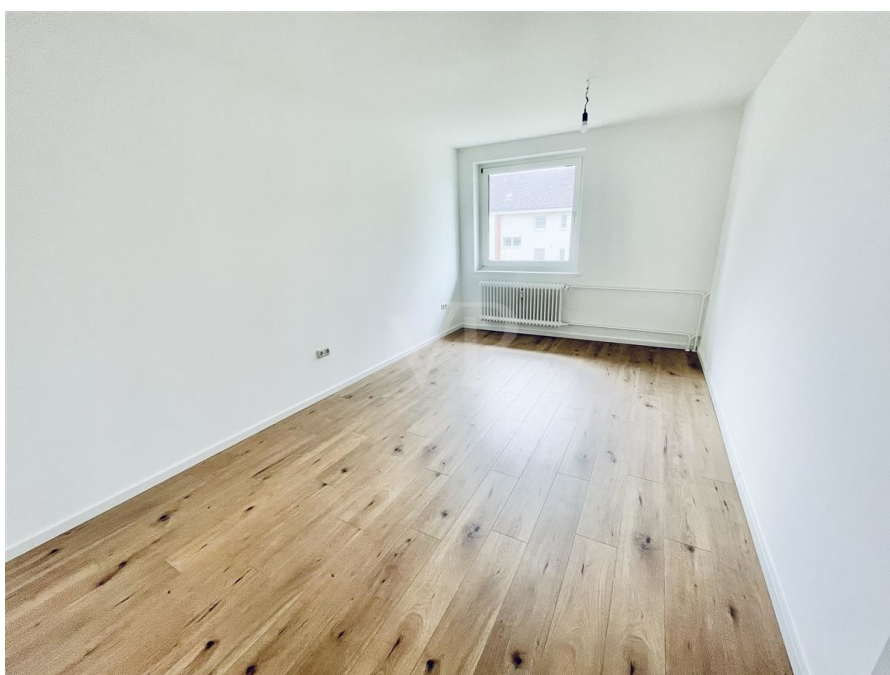
Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



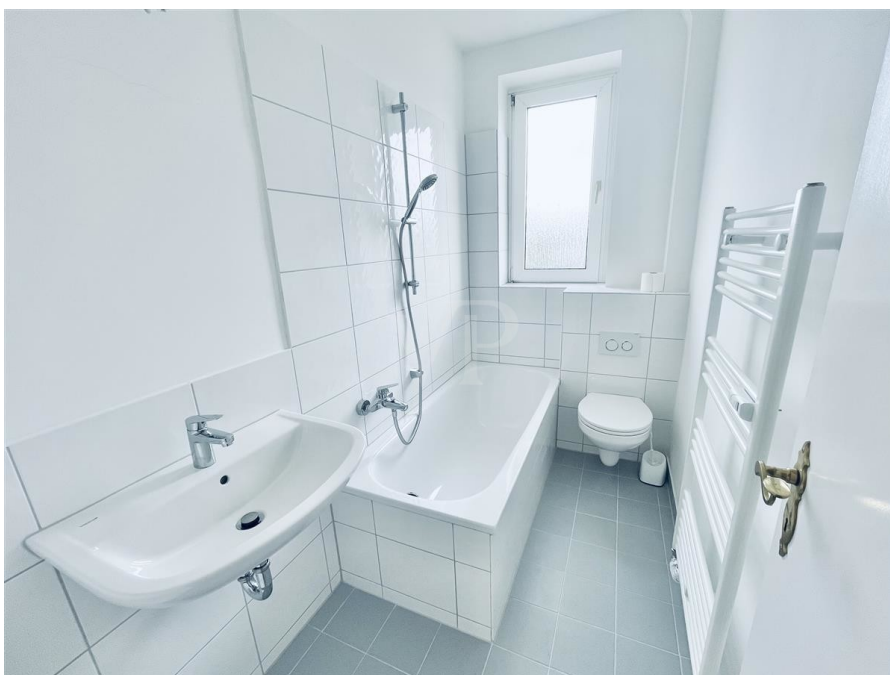
Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



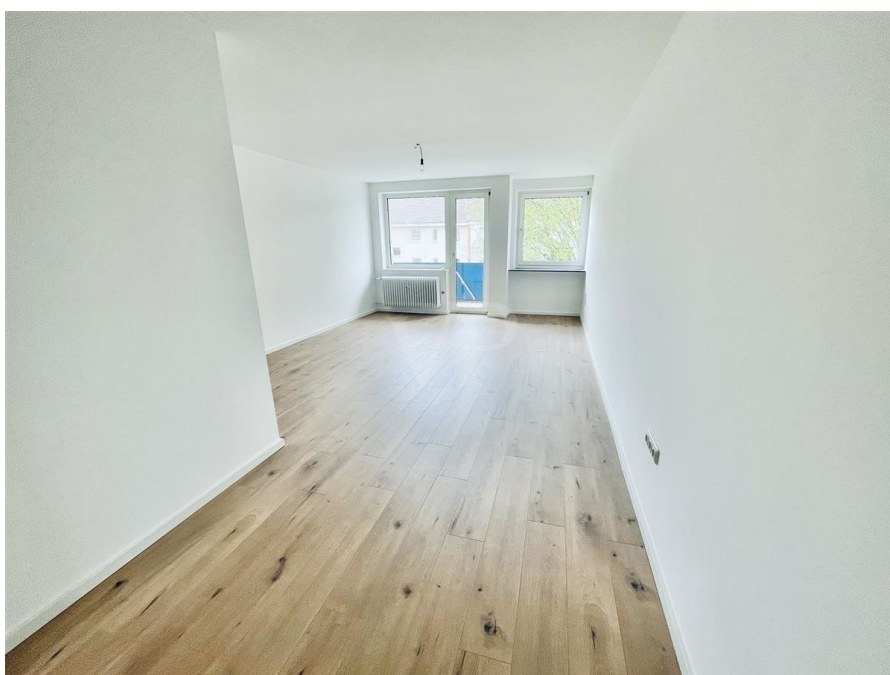
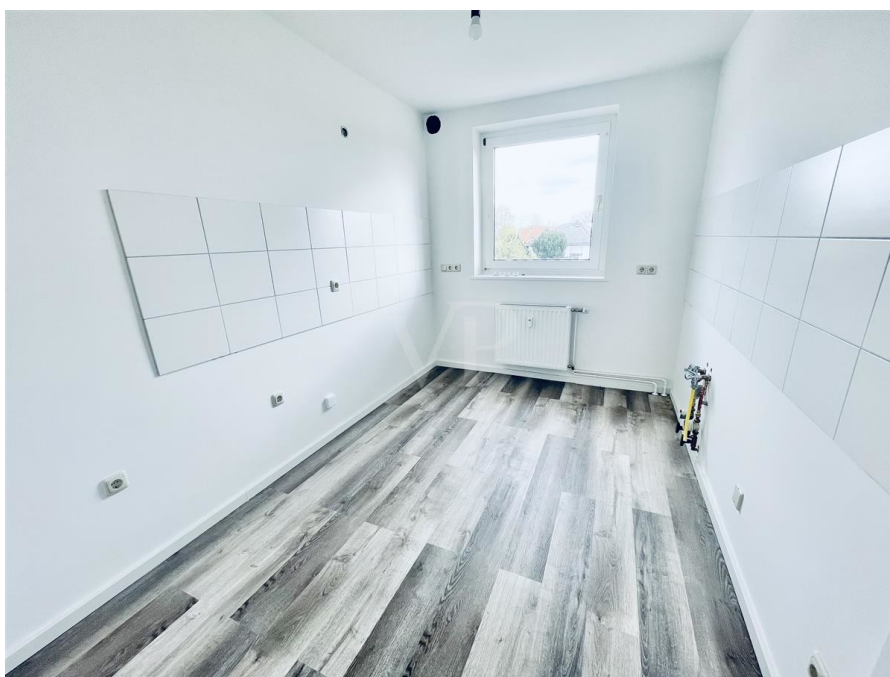
Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



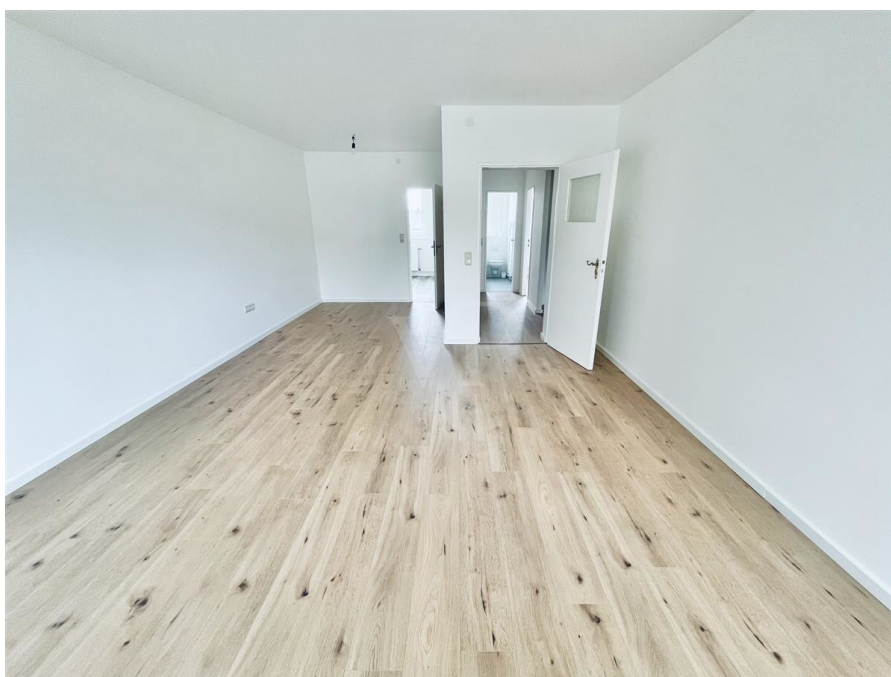
Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



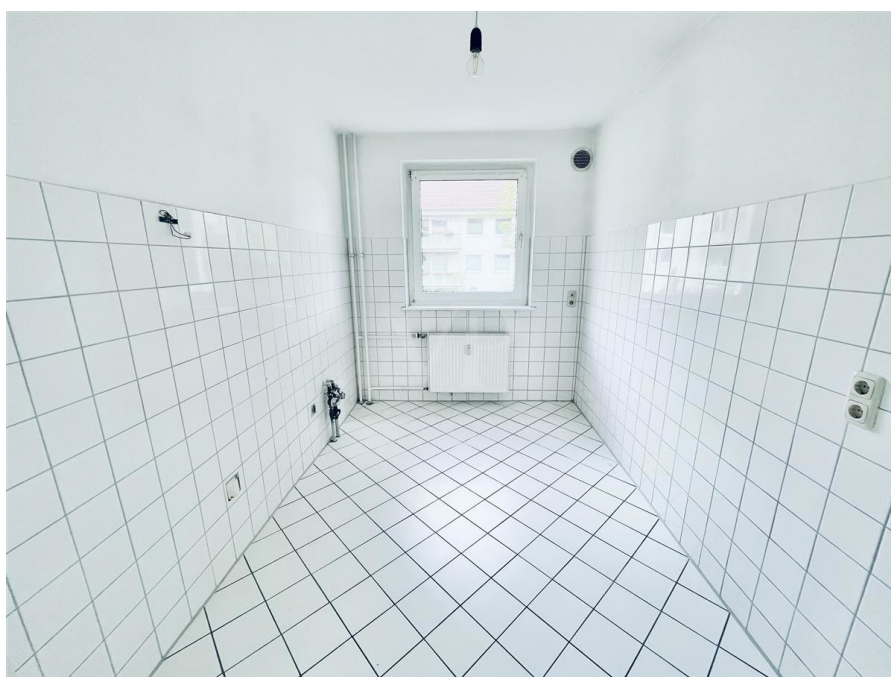
Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## The property



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

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## A first impression

Welcome to an exceptional investment opportunity in Bleckede! These two apartment buildings offer a total of 24 residential units and present themselves as a lucrative investment with diverse possibilities. With a total living area of approximately 1,704.71 m<sup>2</sup> and a generous plot size of approximately 5,747 m<sup>2</sup>, these properties offer attractive return potential. Built in 1967 and 1970, the apartment buildings have been partially modernized, including the windows, facade, roof, and some of the apartments. This not only contributes to maintaining the value but also increases their appeal to potential tenants. A highlight is the existing division of one of the apartment buildings into individual units under the German Condominium Act (WEG). This allows for the separate sale of individual units, providing additional flexibility and potential for future development. The properties include a total of 20 garages (5 above-ground garages and 15 underground garages), offering tenants convenient and secure parking and generating additional income. The current net rental income is €129,963.24 per year, with a target net rental income of €143,627.99 per year. This potential can be further optimized through additional modernization measures and a targeted rental strategy. Currently, two newly modernized apartments, each with approximately 75 square meters of living space, are vacant and could be rented out by the buyer in the short term, according to their specifications. Furthermore, there is the possibility of developing two additional residential units in each stairwell, creating an additional 12 attic apartments. This would increase the rentable area by approximately 420 square meters. The location in Bleckede offers an attractive combination of rural charm and good connections to larger cities such as Lüneburg and Hamburg. The stable rental income and the region's growth potential make this investment a worthwhile opportunity for investors. This unique opportunity can also be acquired individually to pursue different investment strategies or to diversify a portfolio. Take advantage of this opportunity to invest in a future-proof capital asset! Arrange a viewing appointment today and let this attractive offer convince you.

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## Details of amenities

- Zwei Mehrfamilienhäuser in Bleckede, ein Haus bereits nach WEG aufgeteilt
- Insgesamt 24 Wohneinheiten
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 1.704,71 m<sup>2</sup>
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 5.747 m<sup>2</sup>
- Baujahre 1967 & 1970
- Teilweise modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 129.963,24 (Soll € 143.627,99)
- 20 Garagen (5 freistehende Garagen und 15 Tiefgaragen) für Mieter und zusätzliche Einnahmen
- Möglichkeit des separaten Erwerbs der Mehrfamilienhäuser

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## All about the location

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.

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23105044 - 21354 Bleckede

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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