

#### **Bleckede**

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Property ID: 23105044A



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 859,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 38 • LAND AREA: 3.344 m<sup>2</sup>



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



# At a glance

Property ID	23105044A
Living Space	ca. 859,26 m <sup>2</sup>
Rooms	38
Year of construction	1967
Type of parking	5 x Garage, 8 x Underground car park

Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Solid
ca. 859 m²



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.09.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	159.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	Е
Year of construction according to energy certificate	1967

































### A first impression

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. 859,26 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.344 m² bietet diese Immobilie ein attraktives Renditepotenzial.

Das Mehrfamilienhaus, erbaut in dem Jahr 1967, wurde bereits 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.

Die Immobilie verfügen insgesamt über 13 Garagen (5 freistehende Garagen und 8 Tiefgaragen), die den Mietern bequemen und sicheren Stellplatz bieten und zusätzliche Einnahmen generieren.

Die aktuelle Ist-Nettomieteinnahme beträgt € 67.392,60 pro Jahr, mit einer Soll-Nettomieteinnahme von € 74.210,17 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.

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.



### Details of amenities

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 859,26 m²
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 3.344 m²
- Teilweise bereits modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 67.392,60 (Soll € 74.210,17)
- 13 Garagen für Mieter und zusätzliche Einnahmen (5 freistehende Garagen und 8 Tiefgaragen)



### 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 Freizeitund 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. 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.



### Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



### 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com