

Lüneburg

# Anlageobjekt mit Perspektive - Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung

*Property ID: 25105033*



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

**PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg**

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

Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## At a glance

Property ID	25105033	Purchase Price	135.000 EUR
Living Space	ca. 55,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1978	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.11.2028	Final energy consumption	220.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## The property



Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## The property



Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## A first impression

Diese vermietete Erdgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die ein überschaubares Investment im Bestand suchen.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Ein praktischer Windfang mit Einbauschrank bietet Platz für die Garderobe und sorgt für einen funktionalen Eingangsbereich. Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse ermöglicht einen direkten Bezug ins Freie, ergänzt durch die Möglichkeit zur Gartennutzung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslicht-Duschbad verfügt über ein Fenster sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohnung befindet sich in einem einfachen Zustand und ist zuverlässig vermietet. Die aktuellen Nettokaltmieteinnahmen betragen EUR 5.160,00 p.a. Ein solides Bestandsobjekt für Anleger, die eine kompakte und vermietete Immobilie mit klar kalkulierbaren Einnahmen suchen.

**Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Details of amenities

- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vermietet
- 2 Zimmer
- eigener Eingang
- überdachte Terrasse mit Gartennutzung
- Einbauküche
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Windfang mit Einbauschränk
- Kellerraum
- Nettokaltmiete p.a.: EUR 5.160,00

**Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## All about the location

Der Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor liegt im Osten der Hansestadt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Mehrere Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote machen Kaltenmoor zu einem funktional gut ausgestatteten Wohnstandort. Grünflächen, Spielplätze und nahegelegene Naherholungsbereiche bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Lüneburger Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist das Zentrum der historischen Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hamburg und in das Umland.

Kaltenmoor bietet damit eine gut angebundene Wohnlage mit umfassender Nahversorgung innerhalb der attraktiven Universitäts- und Hansestadt Lüneburg.

**Property ID: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## 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)