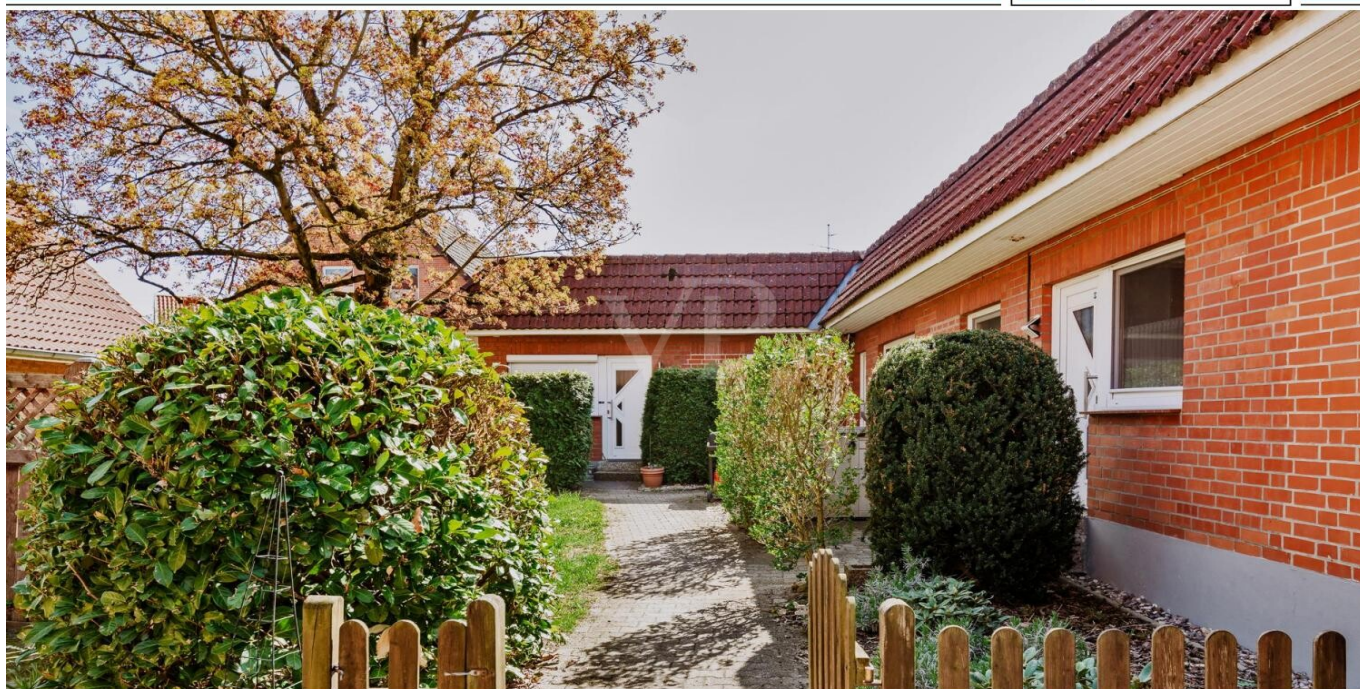


Wendisch Evern

Kompakte Kapitalanlage - Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Property ID: 26105008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 142.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,3 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

- **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: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

At a glance

Property ID	26105008	Purchase Price	142.000 EUR
Living Space	ca. 59,3 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	91.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.07.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

The property



Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

The property



Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

The property



Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

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

www.von-poll.com

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

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: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

A first impression

Diese moderne und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer ruhigen und grünen Wohnanlage und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Die Wohnung verfügt über ca. 59 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich, weiße Stiltüren und ein moderner Laminatboden sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich ebenso gepflegt wie die gesamte Wohnung. Eine kleine Terrasse direkt vor dem Hauseingang bietet zusätzlichen Außenbereich und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Ein eigener KFZ-Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von EUR 7.800,00 p.a. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 189,81. Eine moderne Kapitalanlage in angenehmer Wohnlage mit stabilen Mieteinnahmen und attraktivem Wohnumfeld.

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

Details of amenities

ca. 59 m² Wohnfläche

Erdgeschoss

2 Zimmer

vermietet

Nettokaltmiete EUR 7.800,00 p.a.

moderne Einbauküche

Wannenbad

weiße Stiltüren

Laminatboden

kleine Terrasse am Eingangsbereich

KFZ-Stellplatz

gepflegte und ruhige Wohnanlage

monatliches Hausgeld EUR 189,81

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Wendisch Evern, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage südöstlich der Hansestadt Lüneburg. Der Ort ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, viel Grün und einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre – ideal für alle, die entspannt wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Felder, Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung sehr gut: Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Wendisch Evern verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Lüneburg, was insbesondere für Pendler eine attraktive Alternative darstellt. Auch die Anbindung in Richtung Hamburg ist sowohl mit dem Auto als auch über den Bahnhof Lüneburg sehr gut.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur vor Ort: In Wendisch Evern befinden sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weitere Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind im nahegelegenen Lüneburg schnell erreichbar.

Wendisch Evern vereint somit naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur attraktiven Universitätsstadt Lüneburg – eine ideale Lage für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Property ID: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

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 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: 26105008 - 21403 Wendisch Evern

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