

Vögelsen

# Investieren Sie in Ihre Zukunft: Vermietete Doppelhaushälfte mit Renditepotenzial!

Property ID: 23105032



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 678 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

- 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: 23105032 - 21360 Vögelsen

## At a glance

Property ID	23105032	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 127,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1927		
Type of parking	1 x Garage		

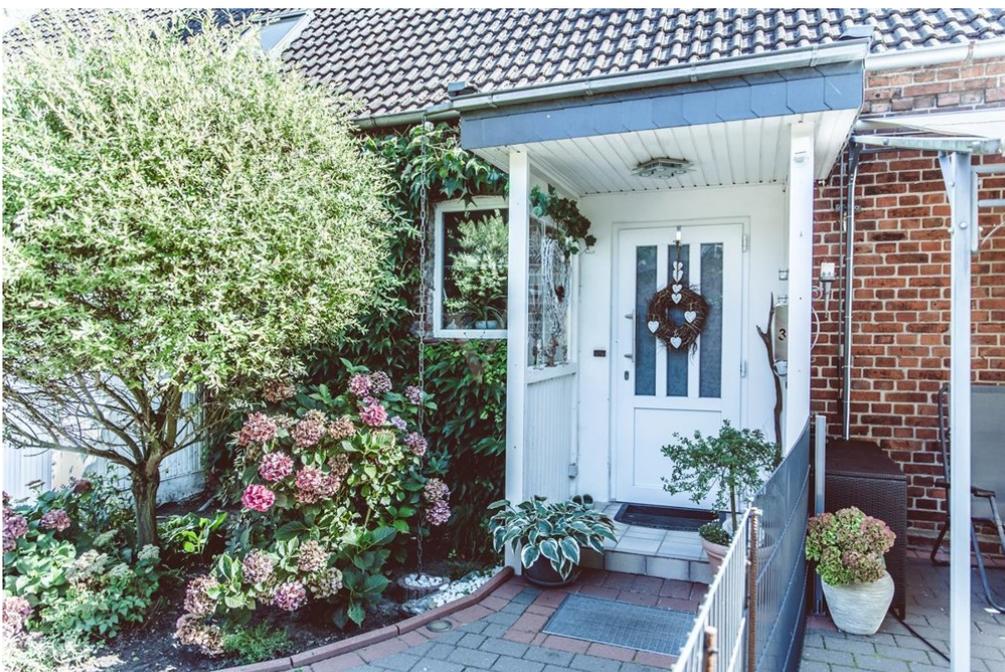
Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	285.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## The property



Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## 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: 23105032 - 21360 Vögelsen

## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 23105032 - 21360 Vögelsen

## A first impression

Willkommen zu dieser attraktiven Doppelhaushälfte, die aktuell vermietet wird und Ihnen eine jährliche Mieteinnahme von € 8.640,00 avisiert. Diese Immobilie präsentiert sich in einem soliden Zustand und ist bereits in vielen Teilbereichen modernisiert worden. Mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Haushälfte großzügigen Raum für Ihre Investition. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Mieter oder künftige Eigentümer sind. Die zwei Badezimmer, eines mit Wanne und eines mit Dusche, bieten Komfort und Flexibilität für die Bewohner. Hier wurde an alles gedacht, um das Wohnen so angenehm wie möglich zu gestalten. Die Einbauküche im Landhausstil ist nicht nur funktional, sondern verleiht der Küche auch einen charmanten Touch. Das große Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Südterrasse, eröffnet viel Platz für gesellige Stunden und lädt zum Entspannen ein. Ein gepflegter Gartenanteil und eine zweite Terrasse ergänzen das Freizeitangebot im Freien. Ihre Mieter oder zukünftigen Bewohner können hier die Sonne genießen und sich im Grünen erholen. Zur Immobilie gehört eine Garage, die zusätzlichen Stauraum oder bequemes Parken ermöglicht. Diese Doppelhaushälfte ist eine interessante Kapitalanlage mit einer guten Basis. Investieren Sie in eine Immobilie mit Potenzial!

Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## Details of amenities

Solide Kapitalanlage mit Potenzial  
Jährliche Mieteinnahmen von € 8.640,00  
In vielen Teilbereichen bereits modernisiert  
Vier geräumige Zimmer  
Ein Dusch- und ein Wannenbadezimmer  
Einbauküche im charmanten Landhausstil  
Großes Wohn- und Esszimmer  
Überdachte Südterrasse  
Gepflegter Gartenanteil und zusätzliche Terrasse  
Garage für Stauraum und bequemes Parken

Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## All about the location

Vögelsen, ein malerischer Ort vor den Toren von Lüneburg, besticht durch seine einzigartige Lage und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und idyllisches Leben ermöglicht. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und die Nähe zur Stadt zu einem perfekten Wohnort. Die Infrastruktur in Vögelsen kann sich sehen lassen. Innerhalb des Ortes finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen steht ebenfalls zur Verfügung. Für Familien sind Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter eine Grundschule, eine Krippe und Kindergärten. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert, mit Ärzten und einer Apotheke in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist exzellent, da Sie von Vögelsen aus in wenigen Minuten die Umgehungsstraße und die Autobahn Richtung Hamburg erreichen können. Ein regelmäßig verkehrender Stadtbus bringt Sie bequem ins Zentrum von Lüneburg. Die natürliche Umgebung von Vögelsen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein. In nur zehn Gehminuten erreichen Sie ein Naherholungsgebiet, das sich perfekt für ausgedehnte Wanderungen und entspannte Stunden in idyllischer Atmosphäre eignet. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe sogar einen Reitstall mit Reithalle. Vögelsen bietet Ihnen die angenehme Kombination aus ländlichem Charme und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Willkommen in Vögelsen, einem Ort, der das Beste aus beiden Welten vereint.

Property ID: 23105032 - 21360 Vögelsen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 285.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23105032 - 21360 Vögelsen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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