

Bleckede

## Atractiva oportunidad de inversión: Dos edificios de apartamentos con potencial

Número de propiedad: 23105044



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

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.704,71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 72 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.747 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## De un vistazo

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Número de propiedad  | 23105044        |
| Superficie habitable | ca. 1.704,71 m² |
| Habitaciones         | 72              |
| Año de construcción  | 1967            |
| Tipo de aparcamiento | 20 x Garaje     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.490.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable  | ca. 1707 m²                                                               |

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 21.09.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 159.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad





Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad





Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

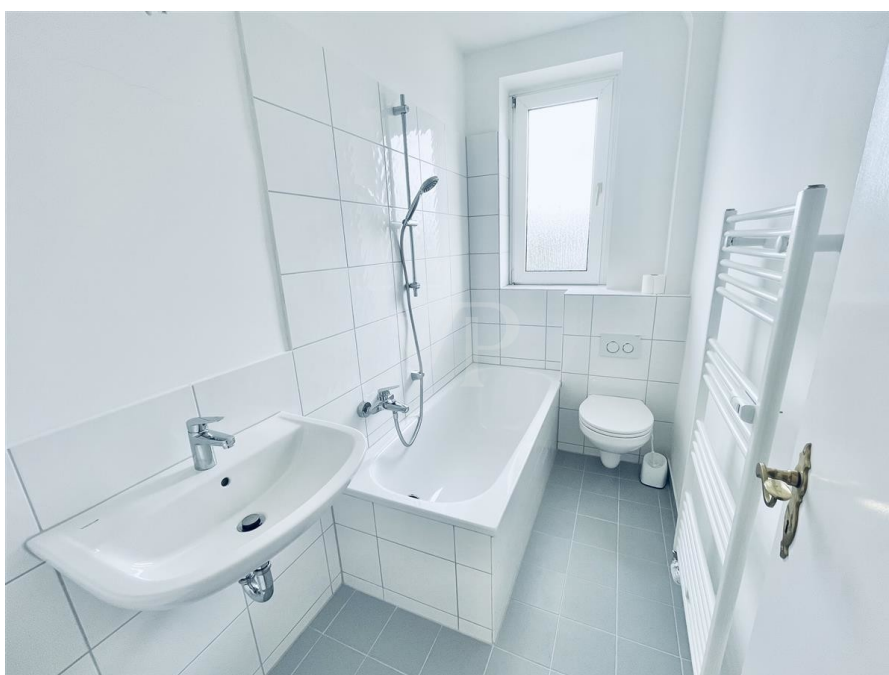
## La propiedad





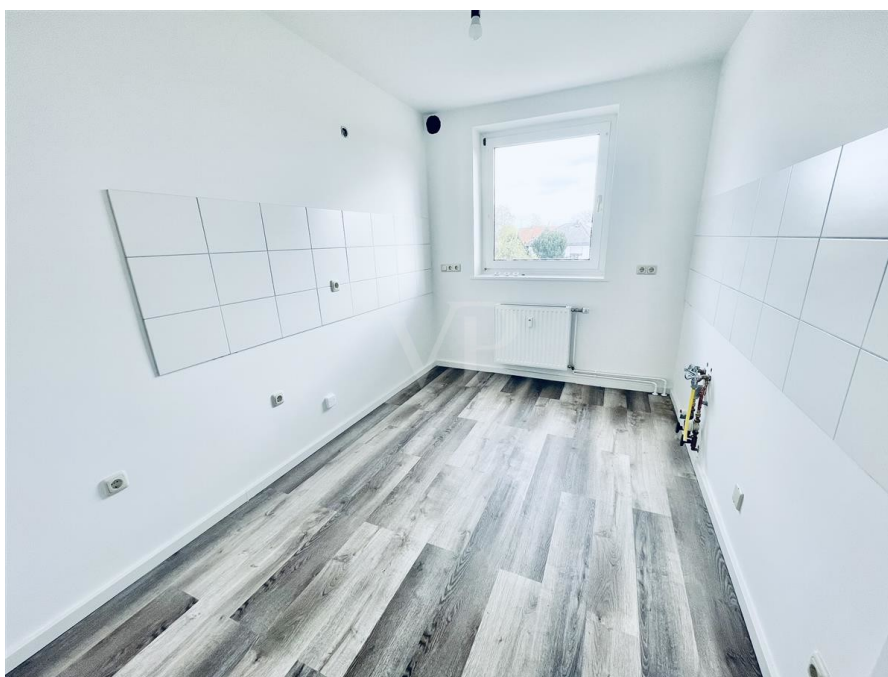
Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



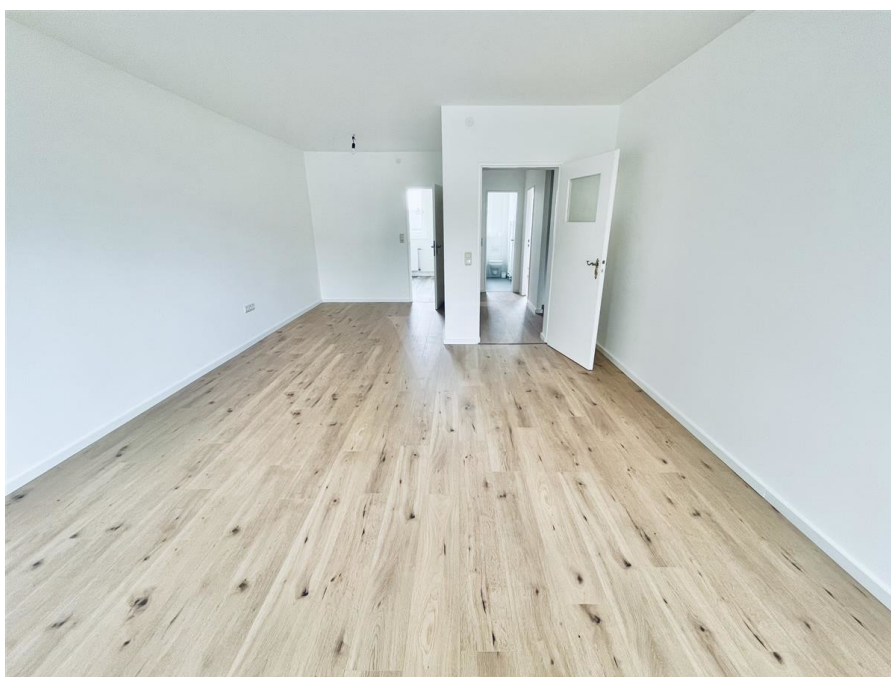
Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad





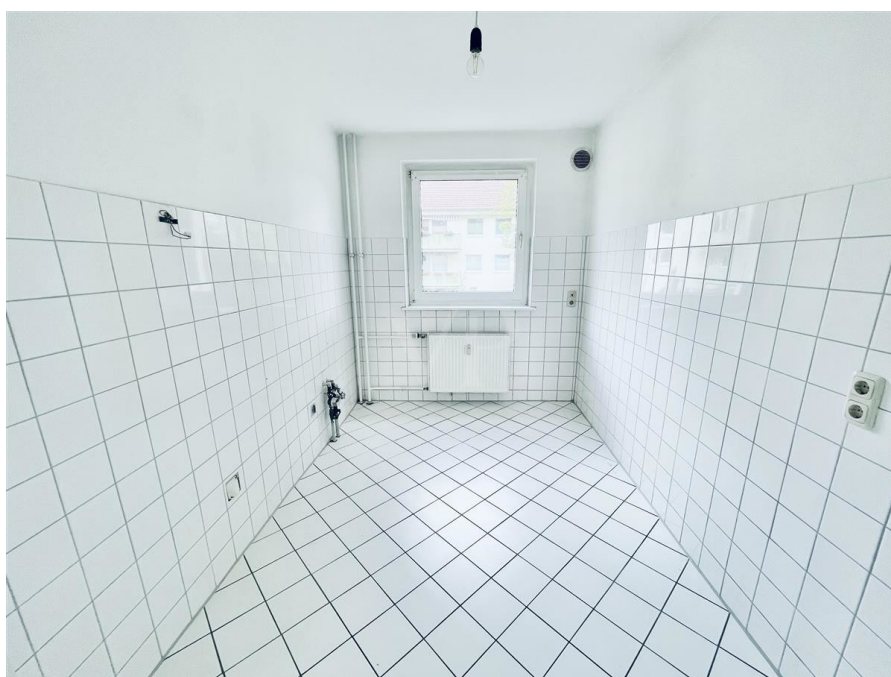
Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

The image shows the exterior and interior of a Von Poll Immobilien office. The exterior features a blue awning with the VP logo and a sign that reads 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN'. The interior shows a man in a suit pointing at a document, with a woman and another man standing nearby.

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)



Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Una primera impresión

¡Bienvenido a una excepcional oportunidad de inversión en Bleckede! Estos dos edificios de apartamentos ofrecen un total de 24 unidades residenciales y se presentan como una inversión lucrativa con diversas posibilidades. Con una superficie habitable total de aproximadamente 1704,71 m<sup>2</sup> y una generosa parcela de aproximadamente 5747 m<sup>2</sup>, estas propiedades ofrecen una atractiva rentabilidad. Construidos entre 1967 y 1970, los edificios de apartamentos han sido parcialmente modernizados, incluyendo las ventanas, la fachada, el tejado y algunos apartamentos. Esto no solo contribuye a mantener su valor, sino que también aumenta su atractivo para los posibles inquilinos. Un punto a destacar es la división existente de uno de los edificios de apartamentos en unidades individuales, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal (WEG). Esto permite la venta por separado de unidades individuales, lo que proporciona mayor flexibilidad y potencial para futuras construcciones. Las propiedades incluyen un total de 20 garajes (5 sobre rasante y 15 subterráneos), que ofrecen a los inquilinos un aparcamiento cómodo y seguro, además de generar ingresos adicionales. La renta neta actual por alquiler es de 129.963,24 € anuales, con un objetivo de 143.627,99 € anuales. Este potencial puede optimizarse aún más mediante medidas de modernización adicionales y una estrategia de alquiler específica. Actualmente, dos apartamentos recientemente modernizados, cada uno con aproximadamente 75 m<sup>2</sup> de superficie habitable, están vacíos y el comprador podría alquilarlos a corto plazo, según sus especificaciones. Además, existe la posibilidad de construir dos unidades residenciales adicionales en cada hueco de escalera, creando 12 áticos adicionales. Esto aumentaría la superficie alquilable en aproximadamente 420 m<sup>2</sup>. La ubicación en Bleckede ofrece una atractiva combinación de encanto rural y buenas conexiones con ciudades más grandes como Lüneburg y Hamburgo. La estabilidad de la renta y el potencial de crecimiento de la región hacen de esta inversión una oportunidad atractiva para los inversores. Esta oportunidad única también puede adquirirse individualmente para implementar diferentes estrategias de inversión o para diversificar su cartera. ¡Aproveche esta oportunidad de invertir en un activo con garantía de futuro! Concierte una visita hoy mismo y déjese convencer por esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23105044 - 21354 Bleckede

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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