

Bleckede

Atractiva propiedad de inversión: Casa multifamiliar con potencial, ya dividida según la Ley de Condominios (WEG).

Número de propiedad: 23105044B



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 845,54 m² • HABITACIONES: 34 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.403 m²

Número de propiedad: 23105044B - 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: 23105044B - 21354 Bleckede

De un vistazo

Número de propiedad	23105044B
Superficie habitable	ca. 845,54 m ²
Habitaciones	34
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	7 x Garaje

Precio de compra	1.210.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 845 m ²

Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	157.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	21.09.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

La propiedad



Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

La propiedad



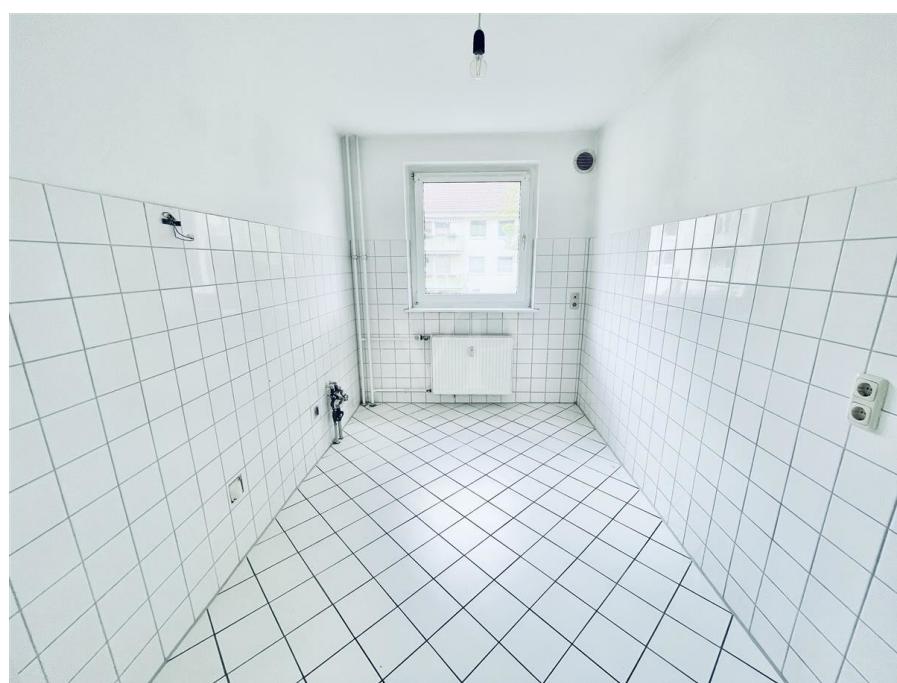
Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

La propiedad



Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

La propiedad



Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

A composite image showing the exterior of a VP Real Estate office with a blue awning and entrance, and an interior scene where a real estate agent in a suit is showing a property to a couple.

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

Número de propiedad: 23105044B - 21354 Bleckede

Una primera impresión

¡Bienvenido a una excepcional oportunidad de inversión en Bleckede! Este edificio multifamiliar ofrece un total de 12 unidades residenciales y se presenta como una inversión lucrativa con diversas posibilidades. Con una superficie habitable total de aproximadamente 845,54 m² y una generosa parcela de aproximadamente 2.403 m², esta propiedad ofrece una atractiva rentabilidad. Construido en 1970, el edificio ha sido parcialmente modernizado, incluyendo ventanas, fachada, tejado y algunos apartamentos. Esto no solo contribuye a mantener el valor de la propiedad, sino que también aumenta su atractivo para posibles inquilinos. Una característica clave es la división actual del edificio en unidades separadas según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG). Esto permite la venta de cada unidad por separado, lo que proporciona mayor flexibilidad y potencial para futuras construcciones. La propiedad también incluye siete plazas de aparcamiento subterráneo, lo que ofrece a los inquilinos un aparcamiento cómodo y seguro, además de generar ingresos adicionales. Los ingresos netos por alquiler actuales son de 62.570,64 € anuales, con un objetivo de 69.417,82 € anuales. Este potencial se puede optimizar aún más mediante medidas de modernización adicionales y una estrategia de alquiler específica. Actualmente, un apartamento recién reformado con una superficie habitable de aproximadamente 75 m² está disponible y podría ser alquilado por el comprador a corto plazo, según sus especificaciones. Además, existe la posibilidad de construir dos unidades residenciales adicionales en cada hueco de escalera, creando seis áticos adicionales. Esto aumentaría la superficie alquilable en aproximadamente 210 m². La ubicación en Bleckede ofrece una atractiva combinación de encanto rural y buenas conexiones con ciudades más grandes como Lüneburg y Hamburgo. Los ingresos estables por alquiler 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 seguir diferentes estrategias de inversión o 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: 23105044B - 21354 Bleckede

Detalles de los servicios

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- Das Mehrfamilienhaus ist bereits nach WEG aufgeteilt
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 845,54 m²
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 2.403 m²
- Teilweise bereits modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 62.570,64 (Soll € 69.417,82)
- 7 Tiefgaragen für Mieter und zusätzliche Einnahmen

Número de propiedad: 23105044B - 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: 23105044B - 21354 Bleckede

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 23105044B - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com