

Winsen (Luhe)

## Atractiva oportunidad de inversión: ¡Apartamento fácilmente alquilable con logia!

*Número de propiedad: 25105001*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRECIO DE COMPRA: 95.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 38,42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## De un vistazo

Número de propiedad	25105001	Precio de compra	95.000 EUR
Superficie habitable	ca. 38,42 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	1960		

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	23.09.2028	Consumo de energía final	176.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1960

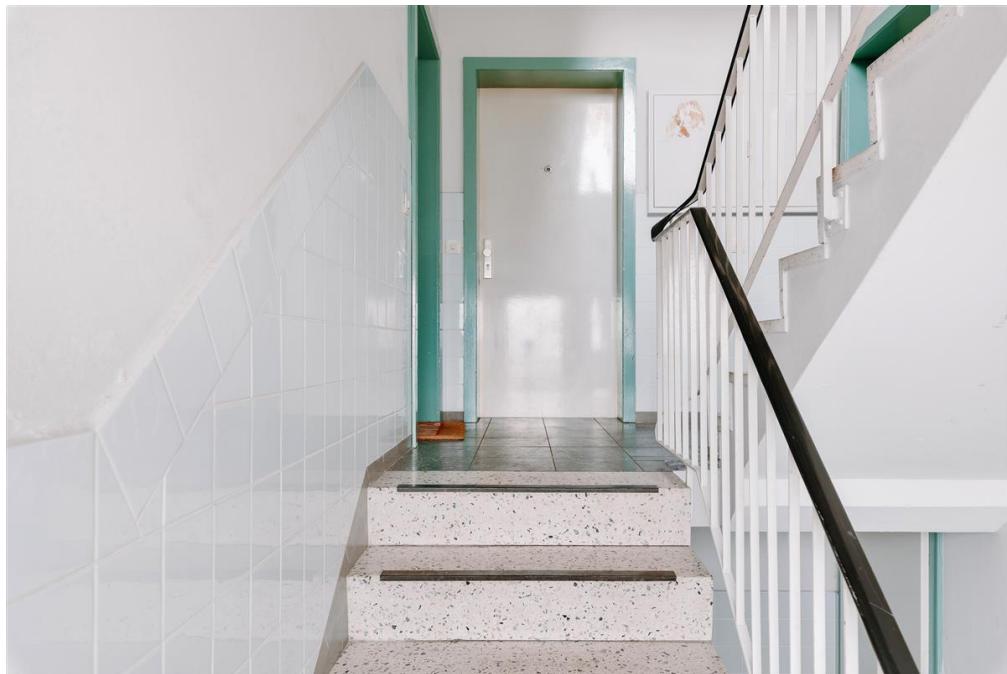
Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



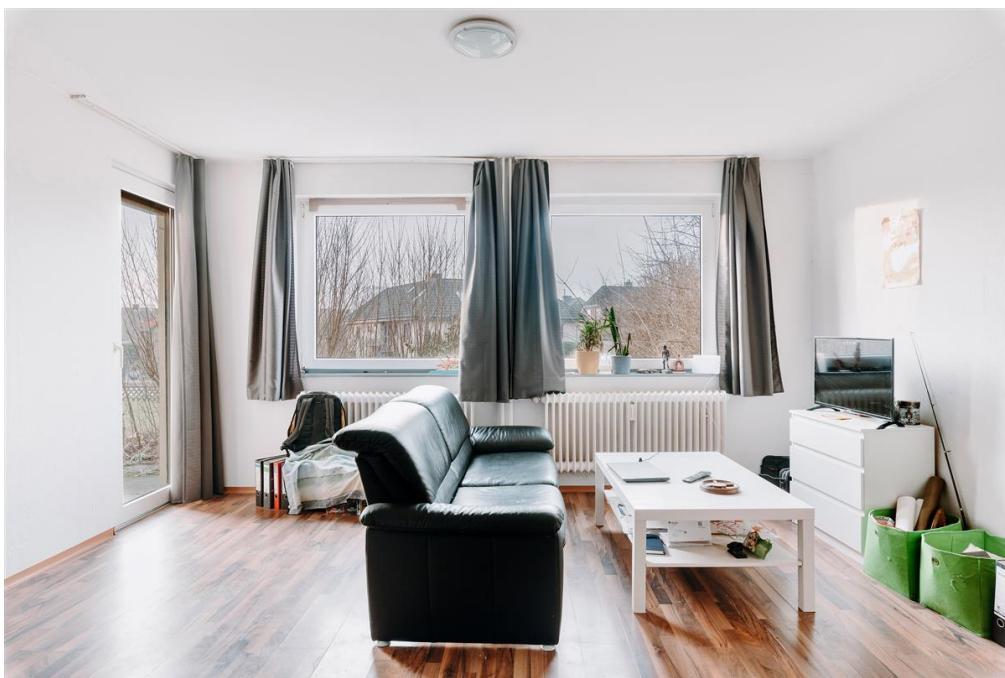
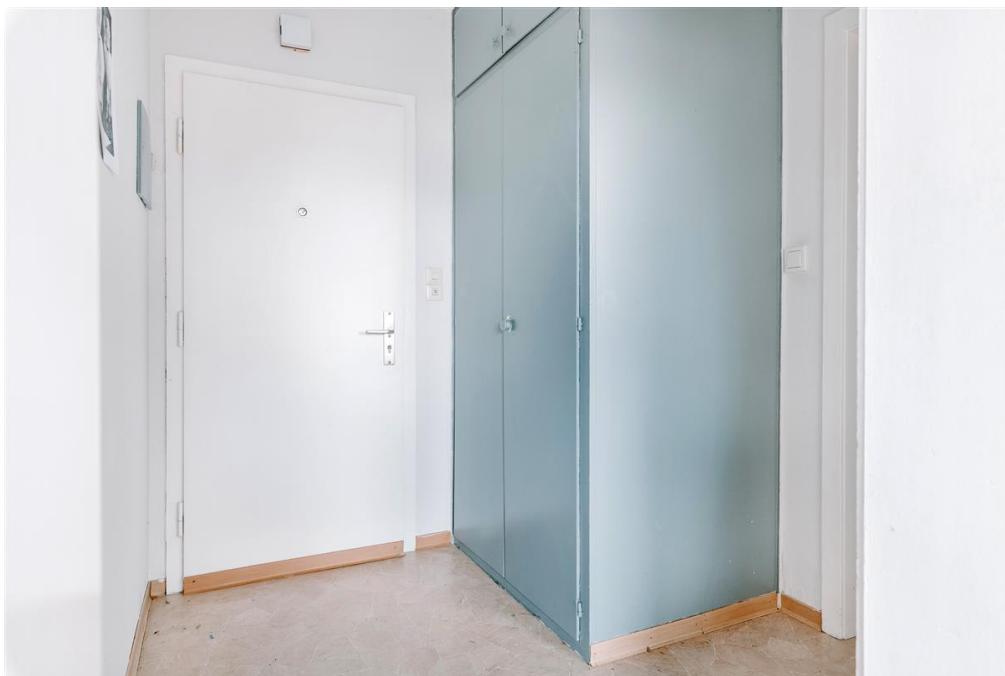
Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



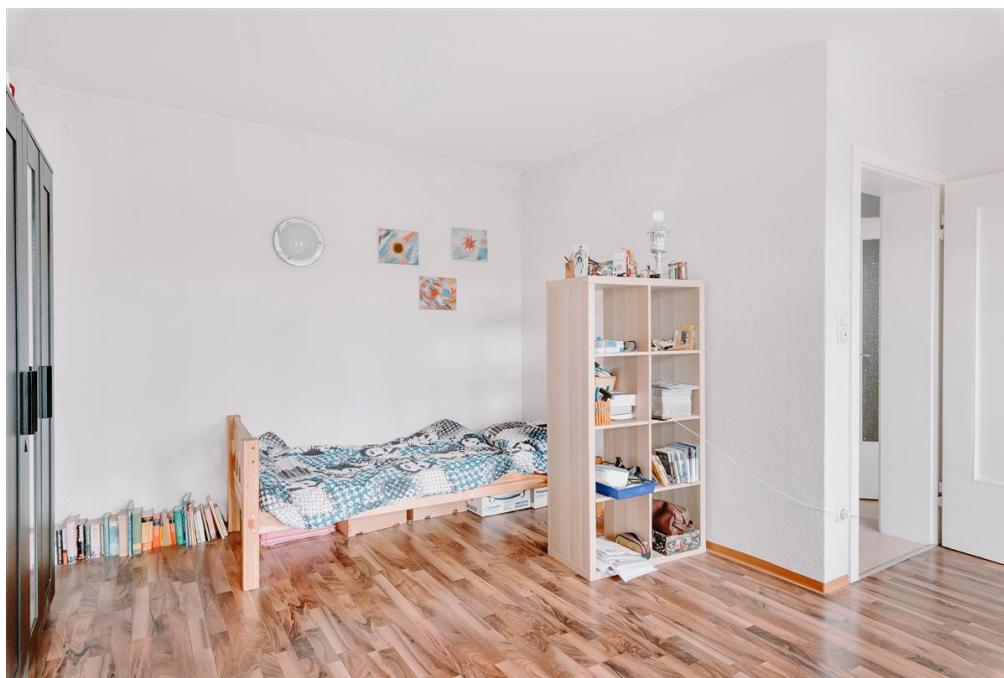
Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

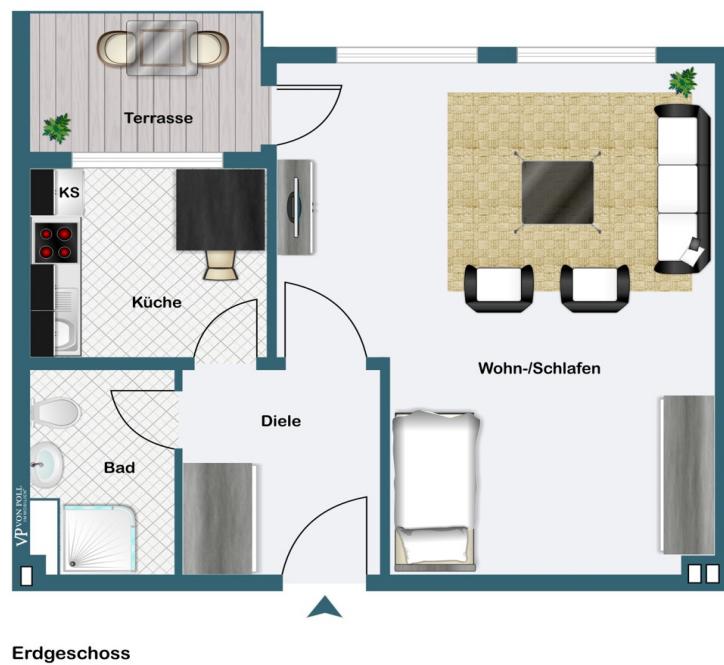


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Una primera impresión

Este apartamento, con una superficie habitable de aproximadamente 38,42 m<sup>2</sup>, se encuentra en un edificio plurifamiliar de 1960 y representa una atractiva oportunidad para inversores. Su práctica distribución y tamaño lo hacen especialmente adecuado para personas solteras o parejas, lo que facilita la gestión del alquiler. La zona de estar y dormitorio ofrece amplio espacio y opciones de distribución flexibles. La cocina independiente está inundada de luz natural, creando un ambiente agradable para el día a día. El baño es funcional y fácil de limpiar, lo que minimiza los costes de mantenimiento. Una característica especial es la logia cubierta, que mejora la comodidad de la vivienda y proporciona un espacio exterior protegido. También hay disponible un trastero en el sótano, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. El apartamento se encuentra en un edificio bien mantenido y destaca por su práctico tamaño y su alto potencial de alquiler. Es ideal como inversión a largo plazo. Información importante para inversores: El apartamento está actualmente alquilado y tiene un contrato de arrendamiento vigente. La renta neta mensual es de 322,00 €, lo que resulta en una renta anual de 3.864,00 €.

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Detalles de los servicios

- Erdgeschoss
- Wohn-und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Einbauschränken und Herd
- Loggia (ca. 1,67 m<sup>2</sup> in Wohnfläche berechnet)
- Abstellraum im Kellergeschoss

Wichtige Informationen für Kapitalanleger:

Fest vermietet: Ein bestehender Mietvertrag liegt vor

Monatliche Nettokaltmiete: 322,00 €

Jährliche Mieteinnahme Nettokalt: 3.864,00 €

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Todo sobre la ubicación

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Winsen (Luhe) in einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohngegend. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Einrichtungen, die das Wohnen hier besonders attraktiv machen. In direkter Nähe liegt das Freizeitbad Winsen, das mit Schwimmbecken und Wellnessangeboten zu sportlicher Betätigung und Entspannung einlädt. Naturliebhaber können Spaziergänge entlang der Luhe oder im nahegelegenen Schlosspark unternehmen. Das historische Schloss Winsen ist ebenfalls gut erreichbar und ein kultureller Anziehungspunkt, der zu Besichtigungen oder einfach zum Verweilen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Ein großer EDEKA-Markt in der Nähe bietet alles für den täglichen Bedarf, während auch ein REWE-Markt und andere Fachgeschäfte bequem erreichbar sind. Zusätzlich gibt es im Zentrum von Winsen einen Wochenmarkt mit frischen und regionalen Produkten. Familien profitieren von den zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. Das Krankenhaus Winsen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die Bahnhöfe und Buslinien von Winsen (Luhe) ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hamburg oder Lüneburg, was den Standort besonders für Berufspendler interessant macht. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn und den gut ausgebauten Straßen.

Die Lage des Mehrfamilienhauses verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Freizeitmöglichkeiten wie das Freizeitbad Winsen, das Schloss Winsen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Umgebung zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## 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)