

Lüneburg

Anlageobjekt mit Perspektive - Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung

Número de propiedad: 25105033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 135.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55,9 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

- 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: 25105033 - 21337 Lüneburg

De un vistazo

Número de propiedad	25105033	Precio de compra	135.000 EUR
Superficie habitable	ca. 55,9 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1978		

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	23.11.2028	Consumo de energía final	220.50 kWh/m ² a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

La propiedad



Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

La propiedad



Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

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:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

Planos de planta



Erdgeschoss

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: 25105033 - 21337 Lüneburg

Una primera impresión

Diese vermietete Erdgeschosswohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die ein überschaubares Investment im Bestand suchen.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Ein praktischer Windfang mit Einbauschrank bietet Platz für die Garderobe und sorgt für einen funktionalen Eingangsbereich. Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse ermöglicht einen direkten Bezug ins Freie, ergänzt durch die Möglichkeit zur Gartennutzung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslicht-Duschbad verfügt über ein Fenster sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohnung befindet sich in einem einfachen Zustand und ist zuverlässig vermietet. Die aktuellen Nettokaltmieteinnahmen betragen EUR 5.160,00 p.a. Ein solides Bestandsobjekt für Anleger, die eine kompakte und vermietete Immobilie mit klar kalkulierbaren Einnahmen suchen.

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

Detalles de los servicios

- ca. 56 m² Wohnfläche
- vermietet
- 2 Zimmer
- eigener Eingang
- überdachte Terrasse mit Gartennutzung
- Einbauküche
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Windfang mit Einbauschränk
- Kellerraum
- Nettokaltmiete p.a.: EUR 5.160,00

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

Todo sobre la ubicación

Der Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor liegt im Osten der Hansestadt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Mehrere Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote machen Kaltenmoor zu einem funktional gut ausgestatteten Wohnstandort. Grünflächen, Spielplätze und nahegelegene Naherholungsbereiche bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Lüneburger Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist das Zentrum der historischen Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hamburg und in das Umland.

Kaltenmoor bietet damit eine gut angebundene Wohnlage mit umfassender Nahversorgung innerhalb der attraktiven Universitäts- und Hansestadt Lüneburg.

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25105033 - 21337 Lüneburg

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