

Lauenau

Investissement à haut rendement à Laueanu

CODE DU BIEN: 25216013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 295 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 468 m²

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25216013
Surface habitable	ca. 295 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1950
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Une première impression

Immeuble de rapport à fort potentiel d'agrandissement à Lauenau – maison en briques rénovée comprenant 3 appartements et un cabinet médical. Située en plein cœur de Lauenau, cette élégante maison de rapport représente un investissement attractif ou une résidence multigénérationnelle aux multiples possibilités d'aménagement. Construite en 1950, cette solide maison en briques, avec sa façade rideau classique, a été entièrement rénovée il y a environ cinq ans. Elle abrite deux appartements spacieux d'environ 140 m² et 110 m² de surface habitable, un studio d'environ 45 m² et un local commercial d'environ 40 m² dédié à un cabinet médical. La surface habitable totale est d'environ 295 m², sur un terrain d'environ 468 m². Le loyer annuel actuel s'élève à environ 21 300 €. L'immeuble séduit par son excellent état et ses prestations de grande qualité : un élégant parquet en chêne a été installé dans les appartements, créant une atmosphère chaleureuse et garantissant une qualité durable. Les charmantes fenêtres à double vitrage soulignent le caractère intemporel de la maison tout en assurant une excellente isolation thermique. Elle comprend également des places de parking extérieures, un accès au jardin et un balcon. Le système de chauffage a été modernisé en 2019 et remplacé par une nouvelle chaudière à gaz. La toiture a également été rénovée et est en très bon état. Le potentiel d'aménagement des combles est particulièrement remarquable : une opportunité idéale pour agrandir l'espace habitable ou l'adapter à vos besoins. Que ce soit pour un investissement locatif rentable, pour votre propre usage avec un revenu locatif complémentaire, ou pour un usage mixte (habitation et activité professionnelle), cette maison allie qualité, charme et potentiel dans un emplacement central à Lauenau. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Détails des commodités

- zentrale Lage
- 3 Wohneinheiten
- Außenstellplätze
- Gasheizung von 2019
- Echtholzparkett
- 2019 saniert
- Dach überholt
- Ausbaureserve
- ca. 21300€ Mieteinnahmen jährlich

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Tout sur l'emplacement

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral in Lauenau . In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahn A2, und die Bundesstraße 442.

Lauenau, ein idyllisches Städtchen in Deutschland, besticht nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch seine günstige Lage und exzellente Verkehrsanbindung.

Lauenau liegt eingebettet inmitten der malerischen Landschaft, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern. Die Stadt bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern, was ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet.

In Lauenau selbst sowie in den benachbarten Städten gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Diese sind leicht erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 25216013 - 31867 Lauenau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

E-Mail: schaumburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com