

Bleckede

Opportunité d'investissement intéressante : Immeuble à logements multiples avec potentiel

CODE DU BIEN: 23105044A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 859,26 m² • PIÈCES: 38 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.344 m²

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

- 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: 23105044A - 21354 Bleckede

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 23105044A | Prix d'achat | 1.290.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 859,26 m ² | Type de bien | Maison multifamiliale |
| Pièces | 38 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Année de construction | 1967 | Technique de construction | massif |
| Place de stationnement | 5 x Garage, 8 x Parking souterrain | Espace locatif | ca. 859 m ² |

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Informations énergétiques

| | |
|--|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.09.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|--|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 159.60 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1967 |

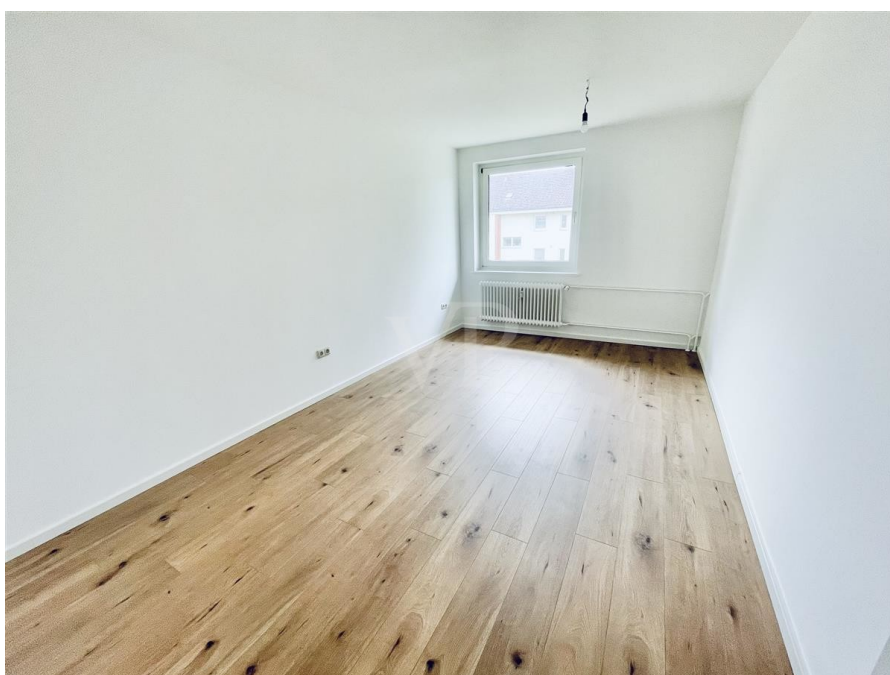
CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

La propriété



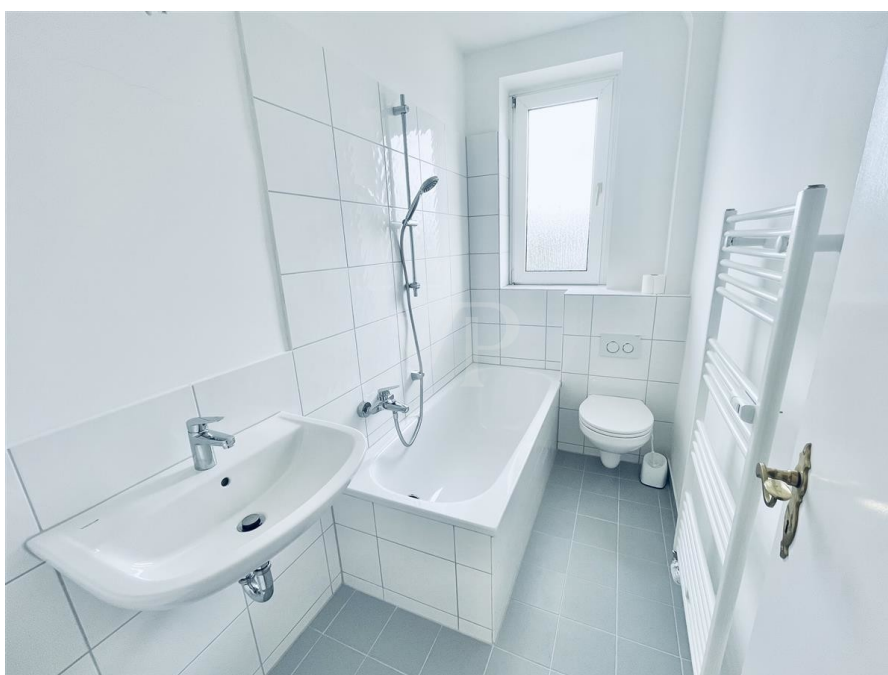
CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

La propriété



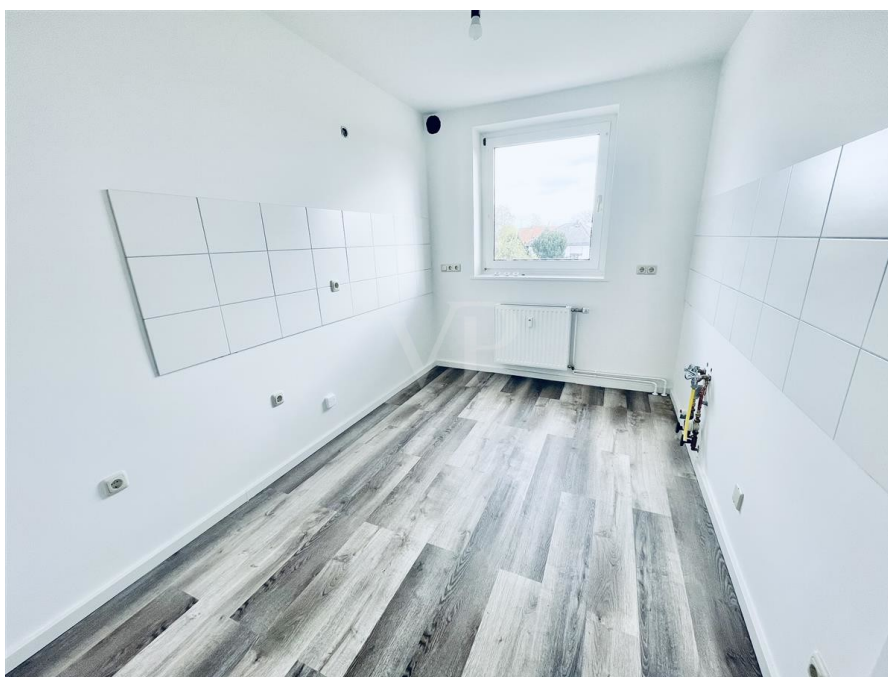
CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

La propriété



CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

La propriété



CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Une première impression

Bienvenue à Bleckede ! Cet immeuble résidentiel de 12 appartements représente une opportunité d'investissement exceptionnelle à fort potentiel. D'une surface habitable d'environ 859,26 m² et implanté sur un terrain généreux d'environ 3 344 m², il offre un excellent rendement. Construit en 1967, l'immeuble a déjà bénéficié d'une modernisation partielle, notamment au niveau des fenêtres, de la façade, de la toiture et de certains appartements. Ces travaux contribuent à préserver la valeur du bien et à renforcer son attractivité auprès des locataires potentiels. L'immeuble dispose de 13 garages (5 en surface et 8 en sous-sol), offrant aux locataires un stationnement pratique et sécurisé et générant des revenus locatifs supplémentaires. Le loyer net annuel actuel s'élève à 67 392,60 €, avec un loyer net prévisionnel de 74 210,17 €. Ce potentiel peut être optimisé grâce à des travaux de modernisation supplémentaires et une stratégie locative ciblée. Actuellement, un appartement récemment rénové d'environ 75 m² est vacant et pourrait être loué rapidement par l'acquéreur, selon ses besoins. De plus, il est possible d'aménager deux appartements supplémentaires dans les combles de chaque cage d'escalier, créant ainsi six appartements mansardés au total. Cela augmenterait la surface locative d'environ 210 m². Située à Bleckede, cette propriété offre un cadre de vie idéal, alliant le charme de la campagne à une excellente desserte vers des villes importantes comme Lüneburg et Hambourg. La stabilité des revenus locatifs et le potentiel de croissance de la région font de cet investissement une opportunité intéressante. Saisissez cette chance d'investir dans un bien d'avenir ! Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de cette offre attractive.

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Détails des commodités

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 859,26 m²
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 3.344 m²
- Teilweise bereits modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 67.392,60 (Soll € 74.210,17)
- 13 Garagen für Mieter und zusätzliche Einnahmen (5 freistehende Garagen und 8 Tiefgaragen)

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Tout sur l'emplacement

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. 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.

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 23105044A - 21354 Bleckede

Contact

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com