

Bleckede

## Immeuble de placement attractif : Maison multifamiliale avec potentiel, déjà divisée selon la Loi sur les condominiums (WEG).

CODE DU BIEN: 23105044B



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

PRIX D'ACHAT: 1.210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 845,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 34 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.403 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23105044B - 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: 23105044B - 21354 Bleckede**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23105044B	Prix d'achat	1.210.000 EUR
Surface habitable	ca. 845,54 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	34	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1970	Technique de construction	massif
Place de stationnement	7 x Garage	Espace locatif	ca. 845 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	157.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## La propriété





CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## La propriété



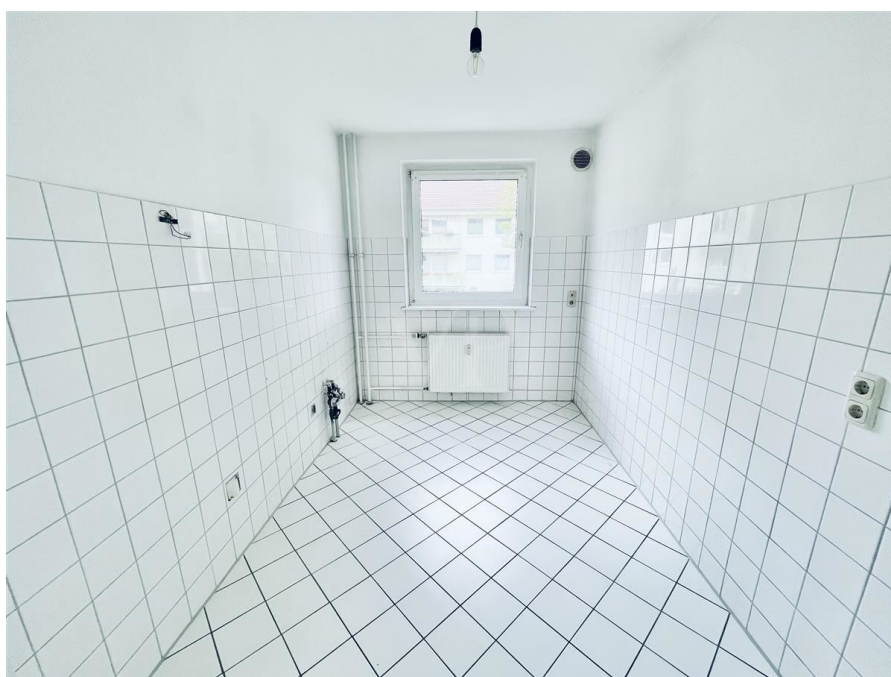
CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## La propriété





CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité d'investissement exceptionnelle à Bleckede ! Cet immeuble résidentiel de 12 appartements représente un placement lucratif aux multiples possibilités. Avec une surface habitable totale d'environ 845,54 m<sup>2</sup> et un terrain généreux d'environ 2 403 m<sup>2</sup>, ce bien offre un potentiel de rendement attractif. Construit en 1970, l'immeuble a bénéficié d'une modernisation partielle, notamment au niveau des fenêtres, de la façade, de la toiture et de certains appartements. Ces travaux contribuent non seulement à préserver la valeur du bien, mais aussi à accroître son attrait auprès des locataires potentiels. Un atout majeur réside dans la division actuelle de l'immeuble en lots distincts, conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Cette configuration permet la vente séparée de chaque lot, offrant ainsi une flexibilité accrue et un potentiel de développement futur. Le bien comprend également sept places de parking souterraines, garantissant aux locataires un stationnement pratique et sécurisé et générant des revenus locatifs supplémentaires. Le loyer net annuel actuel s'élève à 62 570,64 €, avec un objectif de 69 417,82 €. Ce potentiel peut être optimisé grâce à des travaux de modernisation supplémentaires et une stratégie locative ciblée. Actuellement, un appartement récemment rénové d'une surface habitable d'environ 75 m<sup>2</sup> est vacant et pourrait être loué rapidement par l'acquéreur, selon ses besoins. De plus, il est possible d'aménager deux logements supplémentaires dans chaque cage d'escalier, créant ainsi six appartements mansardés. La surface locative serait alors augmentée d'environ 210 m<sup>2</sup>. Situé à Bleckede, ce bien offre un cadre de vie exceptionnel, 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. Cette opportunité unique peut également être acquise individuellement pour diversifier votre stratégie d'investissement ou votre portefeuille. Saisissez cette chance d'investir dans un actif d'avenir ! Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et laissez-vous séduire par cette offre attractive.

CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede

## Détails des commodités

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- Das Mehrfamilienhaus ist bereits nach WEG aufgeteilt
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 845,54 m<sup>2</sup>
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 2.403 m<sup>2</sup>
- 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

CODE DU BIEN: 23105044B - 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. 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.

**CODE DU BIEN: 23105044B - 21354 Bleckede**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 23105044B - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

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

---

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