

Winsen (Luhe)

## Opportunité d'investissement intéressante : Appartement avec loggia facilement locatif !

**CODE DU BIEN: 25105001**



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

**PRIX D'ACHAT: 95.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105001	Prix d'achat	95.000 EUR
Surface habitable	ca. 38,42 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1960		

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2028	Consommation finale d'énergie	176.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

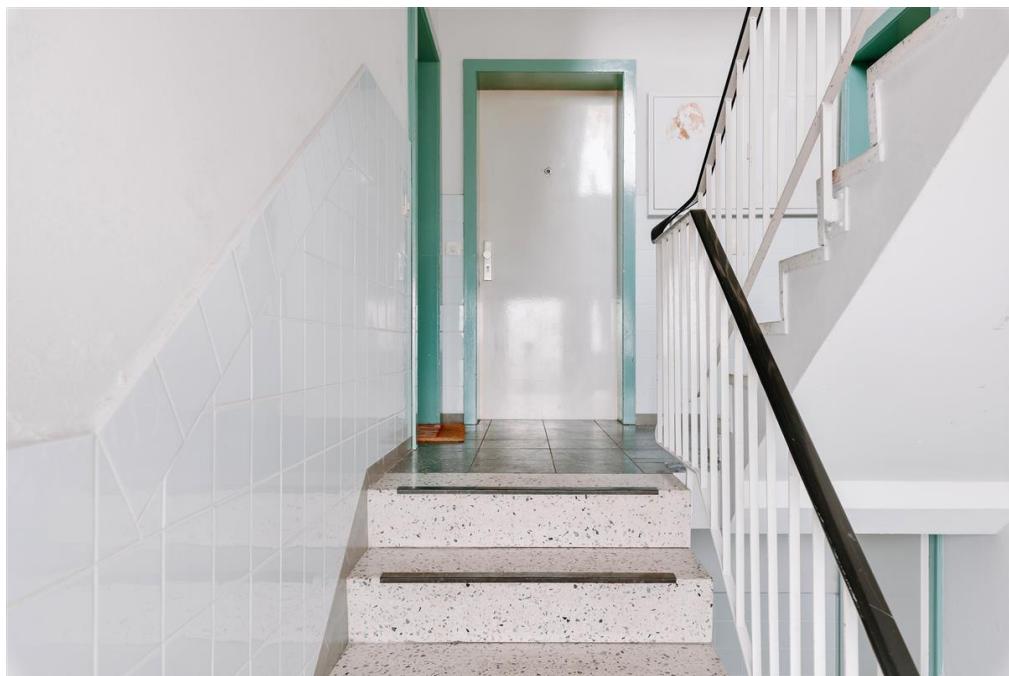
CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



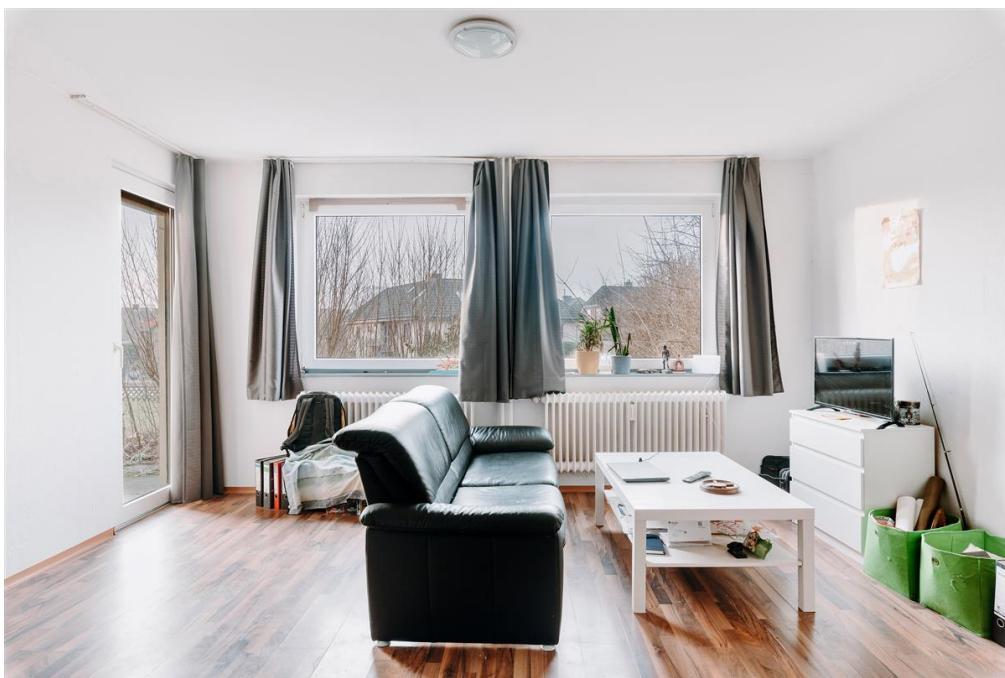
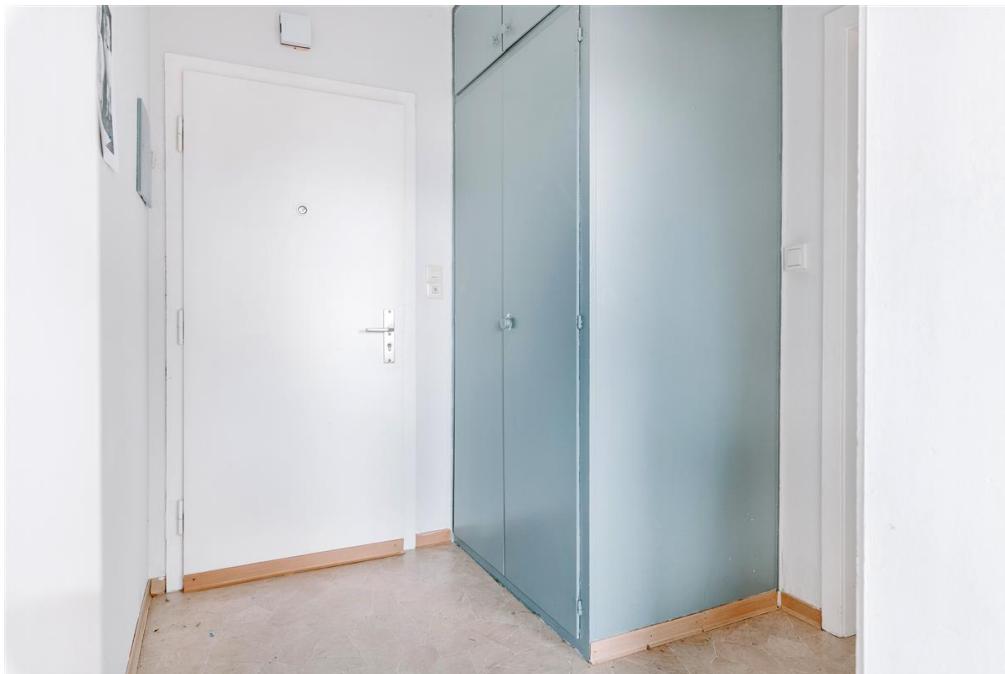
CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



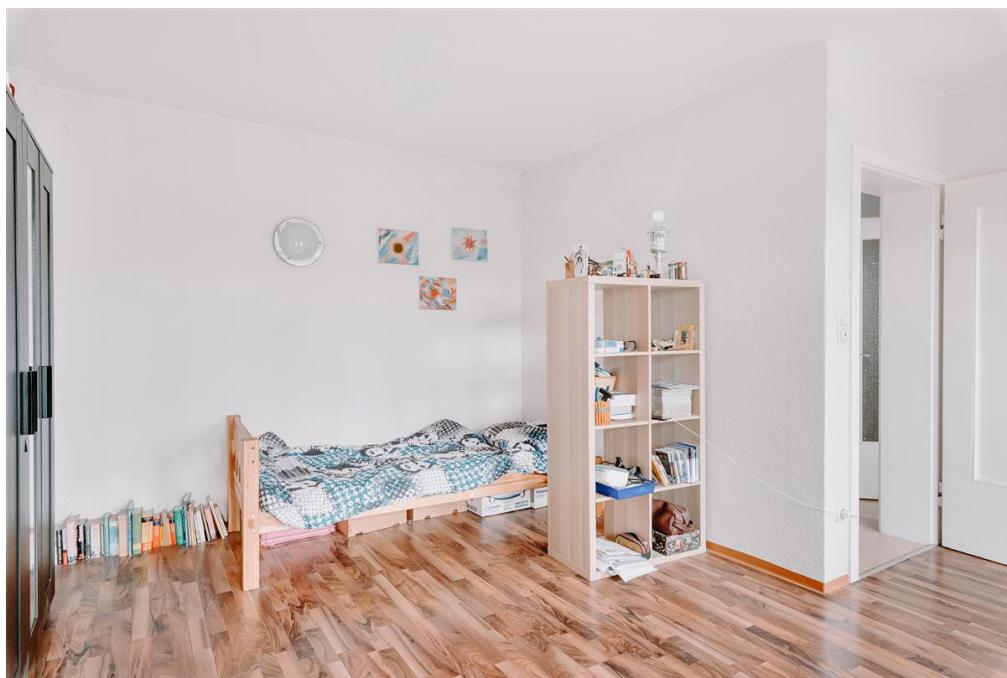
CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

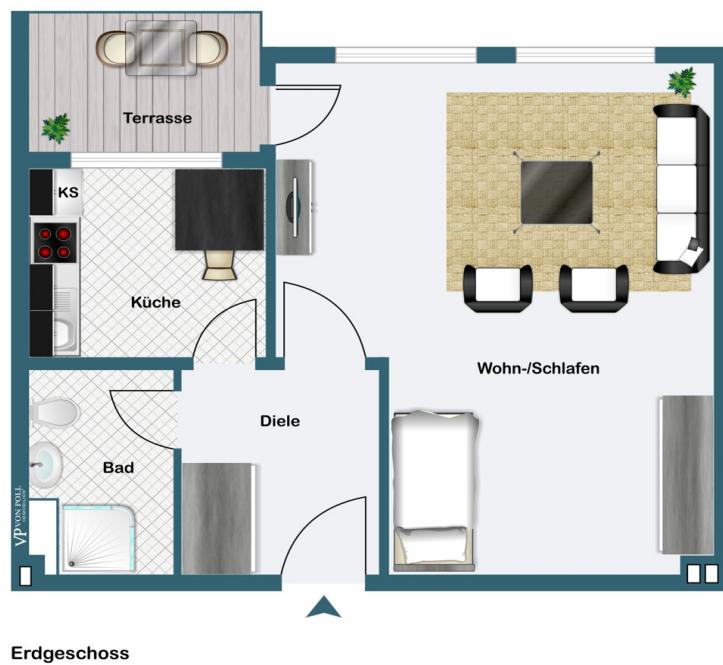


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Une première impression

Cet appartement, d'une surface habitable d'environ 38,42 m<sup>2</sup>, est situé dans un immeuble collectif datant de 1960 et représente une opportunité intéressante pour les investisseurs. Son agencement pratique et sa taille idéale le rendent particulièrement adapté aux personnes seules ou aux couples, facilitant ainsi la gestion locative. L'espace de vie combinant salon et chambre offre un volume généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement. La cuisine séparée, baignée de lumière naturelle, crée une atmosphère agréable au quotidien. La salle de bain, fonctionnelle et facile d'entretien, minimise les coûts de maintenance. Un atout majeur est la loggia couverte, qui améliore le confort de vie et offre un espace extérieur abrité. Une cave est également disponible, offrant un espace de rangement supplémentaire. Situé dans un immeuble bien entretenu, cet appartement séduit par sa taille pratique et son fort potentiel locatif. Il constitue un investissement idéal à long terme. Information importante pour les investisseurs : l'appartement est actuellement loué et un bail est en vigueur. Le loyer net mensuel est de 322,00 €, ce qui représente un revenu locatif annuel de 3 864,00 €.

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Détails des commodités

- 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 €

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## 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)