

Lüneburg

Anlageobjekt mit Perspektive - Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung

CODE DU BIEN: 25105033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55,9 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

- [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: 25105033 - 21337 Lüneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105033	Prix d'achat	135.000 EUR
Surface habitable	ca. 55,9 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1978		

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2028	Consommation finale d'énergie	220.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

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:

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

Plans d'étage



Erdgeschoss

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: 25105033 - 21337 Lüneburg

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25105033 - 21337 Lüneburg

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