

Bleckede

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

????????? ??????????: 23105044A



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 859,26 m<sup>2</sup> • ??????: 38 • ?????? ????: 3.344 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

?? ?? ?????

|                    |                           |                  |                        |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| ??????? ?????????  | 23105044A                 | ???? ?????       | 1.290.000 EUR          |
| ??????????         | ca. 859,26 m <sup>2</sup> | ??????????       | Käuferprovision        |
| ????????           | 38                        |                  | beträgt 6,25 % (inkl.  |
| ???? ????????????  | 1967                      |                  | MwSt.) des             |
| ????? ???????????? | 5 x ??????, 8 x           |                  | beurkundeten           |
|                    | ???????? ??????????       | ????????         | Kaufpreises            |
|                    |                           | ????????         | ???????                |
|                    |                           | ????????????     |                        |
|                    |                           | ???????????????? | ca. 859 m <sup>2</sup> |
|                    |                           | ?????            |                        |

??????? ???????: 23105044A - 21354 Bleckede

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ???????                                                                      | 159.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.09.2034           | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                | E              |
|                                                     |                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1967           |

??????? ???????: 23105044A - 21354 Bleckede

?? ????????





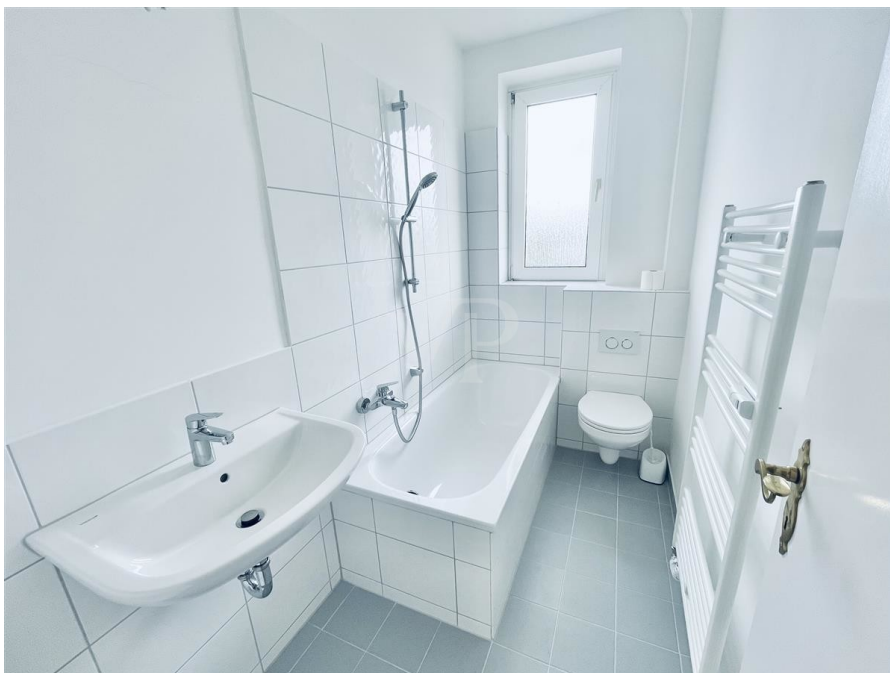
??????? ???????: 23105044A - 21354 Bleckede

?? ????????



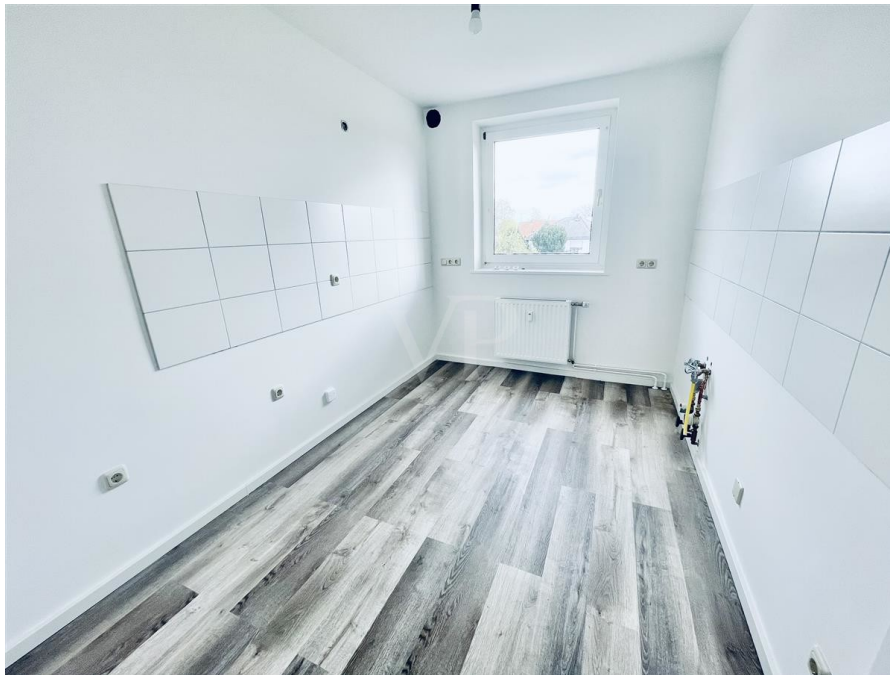
??????? ??????: 23105044A - 21354 Bleckede

?? ???????



??????? ???????? : 23105044A - 21354 Bleckede

?? ????????



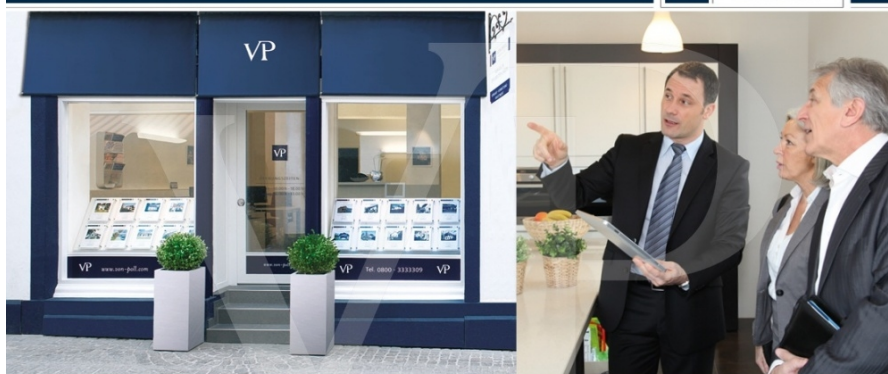


??????? ???????: 23105044A - 21354 Bleckede

?? ????????



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

??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

??? ?????? ???????????

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Investitionsangebot in Bleckede! Dieses Mehrfamilienhaus bietet insgesamt 12 Wohneinheiten und präsentiert sich als lukrative Kapitalanlage mit vielfältigen Möglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 859,26 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.344 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein attraktives Renditepotenzial.

Das Mehrfamilienhaus, erbaut in dem Jahr 1967, wurde bereits teilweise modernisiert, darunter Fenster, Fassade, Dach und einige der Wohnungen. Dies trägt nicht nur zur Werterhaltung bei, sondern steigert auch die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Die Immobilie verfügen insgesamt über 13 Garagen (5 freistehende Garagen und 8 Tiefgaragen), die den Mietern bequemen und sicheren Stellplatz bieten und zusätzliche Einnahmen generieren.

Die aktuelle Ist-Nettomieteinnahme beträgt € 67.392,60 pro Jahr, mit einer Soll-Nettomieteinnahme von € 74.210,17 pro Jahr. Dieses Potenzial kann durch weitere Modernisierungsmaßnahmen und eine gezielte Vermietungsstrategie weiter optimiert werden.

Derzeit steht 1 frisch modernisierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 75 qm leer, die kurzfristig vom Erwerber nach dessen Vorstellungen vermietet werden könnte. Darüber hinaus besteht in den Dachgeschossen, je Aufgang die Möglichkeit noch zwei Wohneinheiten auszubauen, wodurch zusätzlich 6 Dachgeschosswohnungen geschaffen werden könnten. Hierdurch könnte die vermietbare Fläche nochmal in etwa um ca. 210 m<sup>2</sup> gesteigert werden.

Die Lage in Bleckede bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Städte wie Lüneburg und Hamburg. Die stabilen Mieteinnahmen und das Wachstumspotenzial der Region machen diese Investition zu einer lohnenden Möglichkeit für Kapitalanleger.

Nutzen Sie diese Chance, um in eine zukunftssichere Kapitalanlage zu investieren! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

??????????????? ??? ?????????

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 859,26 m<sup>2</sup>
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 3.344 m<sup>2</sup>
- 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)

??????? ???????: 23105044A - 21354 Bleckede

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 23105044A - 21354 Bleckede

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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