

Lüchow (Wendland)

# Jó megtérüléssű lakó- és kereskedelmi épület Lüchow-ban

VP azonosító: 21238194



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

VÉTELÁR: 1.089.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 935 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.732 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Áttekintés

VP azonosító	21238194	Vételár	1.089.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 935 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Tetőtéri lakás		
Építés éve	1895		
		Modernizálás / felújítás	2021
		Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 605 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 920 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem  
kötelező

VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Az ingatlan



VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Az ingatlan



VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Az ingatlan



VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Az ingatlan



VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## Az első benyomás

Ez a lakó- és kereskedelmi ingatlan három, különböző években épült épületből áll. A régebbi és nagyobb rész műemlékvédelem alatt áll, 1895-ből származik. A műemlékvédelem alatt álló épülethez 1986-ban egy új épülettel bővült. Mindkét rész egy-egy lakást foglal magában. A tetoteret 1990-ben alakították át. Egy másik lakás (vegyes funkciójú iroda és lakóépület) a parkolóból egy külső acéllépcsőn keresztül közelíthető meg. Egy harmadik lakás teljesen új építésű a főépület első emeletén. A két orvosi rendelő is megközelíthető a parkolóból. Az ingatlan nagyon központi helyen található, és jelenleg egy orvosi rendelő, egy terápiás rendelő, egy terápiás nappali központ és három apartman található benne. Az épületben található egy kétlakásos orvosi rendelő (75 m<sup>2</sup> és 150 m<sup>2</sup>), egy 235 m<sup>2</sup>-es pszichiátriai nappali központ, egy 160 m<sup>2</sup>-es logopédiai rendelő, valamint három bérlakás (180 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> és 60 m<sup>2</sup>). A lépcsőházat 2017-ben teljesen újracsempézték, és egy székelyliftet is telepítettek. Személylift telepítése lehetséges lenne, mivel a két lépcsőház egyikében már található egy megfelelő liftakna. A lakások nagyon magas színvonalon vannak berendezve. A tulajdonos és a bérlők folyamatosan fektettek be az ingatlanba, például: - 2017-ben új ablakok beépítése a fogászati rendelő irodáiba stb.; - 2018-ban új Velux ablakok a tetotéri lakásban, két új ablak a fogászati rendelőben, új kaputelefon rendszer két lakáshoz, részben új külső világítás, és tereprendezés stb. - 2019-ben: parkoló világítás, tetomunkák, villanszerelés, kert, bejárati lépcsők cseréje, 3 keringtető szivattyú, új bejárati ajtó az orvosi rendelőben stb. - 2020-ban: új fürdőszobák, az üzlethelyiség teljes elektromos hálózatának és belső kialakításának kiépítése, új konyha, tetó- és festési munkák, lapotető és egy ereszcsonna cseréje stb. - 2021-ben: tűzvédelmi intézkedések, új fürdőszobai szerelvények, új világítás, új lakásajtó a bérleményben stb. - 2024-ben: felújítási munkák, csatornarendszer - nemrég felújított lépcsőház - egy lakás teljes építése új fürdőszobával, vendég WC-vel és konyhával. Minden munka és beruházás dokumentált, és az elmúlt 8 évben legalább 400 000 eurót

tesz ki. Az egész ingatlanban két szinte új gázfűtési rendszer található. A feltüntetett vételár alkuképes. Lehetséges az ingatlan egy részének kizárása, ezáltal csökkentve a vételárat.

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## Részletes felszereltség

21 weitere Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Zwischen dem Parkplatz und dem angrenzenden Park, dem St. Annen Kirchhof wurden vom Eigentümer vier massive Fachwerkbauten errichtet, die als Werkstatt mit WC, Doppelgarage, Gebäude mit 2 Abstellräumen und Gartenpavillon genutzt werden, bzw. einen schönen Aufenthaltsort für Hobby und Freizeit bieten. Auch ist hier eine Grundwasserbohrung für die Gartenbewässerung vorhanden.

Der Zugang zu diesem Grundstück ist über ein Wegerecht geregelt bzw. durch ein Miteigentum am Weg.

Gesamtmieteinnahmen: p.a. 56.000,00 €

Eine weitere Bebauung/Umnutzung im hinteren Bereich muss mit dem Bauamt abgestimmt werden.

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## Minden a helyszínről

Diese Immobilie liegt in der idyllischen Fachwerkstadt Lüchow im Landkreis Lüchow-Dannenberg im östlichen Niedersachsen. Lüchow ist Kreisstadt und hat ca. 10.000 Einwohner.

Eine gute Infrastruktur wie auch alle Schultypen sind vorhanden.

Der Fluss Jeetzel fließt mitten durch die Stadt. Sehenswert ist die naturbelassene Umgebung und einige typisch wendländische Rundlingsdörfer in der Nachbarschaft. Durch die Stadt führt die Deutsche Fachwerkstraße.

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## További információ / adatok

**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 vorbehaltenlich 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.

**VP azonosító: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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