

Lauenau

## magas hozamú befektetés Laueanuban

VP azonosító: 25216013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 295 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 468 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

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

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25216013                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 295 m²               |
| Szobák                | 10                       |
| Hálósobák             | 7                        |
| Fürdoszobák           | 4                        |
| Építés éve            | 1950                     |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 365.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 30 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 108.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                |

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

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



VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Az első benyomás

Bovítési potenciállal rendelkező többlakásos ház Lauenauban – felújított téglaház 3 lakással és orvosi rendelovel. Lauenau szívében ez a stílusos többlakásos ház vonzó befektetésként vagy többgenerációs otthonként kínálkozik, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel. A klasszikus függönyfalas homlokzatú, tömör téglaház 1950-ben épült, és körülbelül öt évvel ezelőtt teljes körűen felújították. Két tágas, körülbelül 140 m<sup>2</sup> és 110 m<sup>2</sup> lakóterületű apartman, egy körülbelül 45 m<sup>2</sup>-es egyszobás apartman és egy körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es kereskedelmi orvosi rendelő található benne. Összesen körülbelül 295 m<sup>2</sup> lakóterület és körülbelül 468 m<sup>2</sup>-es telek található benne. A jelenlegi bérleti díjbevétele körülbelül évi 21 300 euró. Az épület lenyűgöző karbantartott állapotával és magas minőségű tulajdonságaival: A lakásokban elegáns tölgyfa parketta található, amely meleg lakókörnyezetet teremt és hosszú élettartamot ígér. A bájos, dupla üvegezésű tokos ablakok kiemelik a ház időtlen jellegét, miközben kiváló hőszigetelést is biztosítanak. Kültéri parkolóhelyek, kertkapcsolat és erkély is tartozik hozzá. A fűtési rendszert 2019-ben korszerűsítették, és új gázkazánra cserélték. A tetőt is felújították a felújítás során, és nagyon jó állapotban van. Különösen figyelemre méltó a tetőtér bővítésének lehetősége – ideális lehetőség a lakó- vagy hasznos tér növelésére az egyéni igények szerint. Akár magas hozamú befektetésként, akár saját használatra további bérleti bevétellel, akár a lakás és a munka kombinációjaként – ez a ház a tartalmat, a bájot és a lehetőségeket ötvözi Lauenau központi helyén. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Részletes felszereltség

- zentrale Lage
- 3 Wohneinheiten
- Außenstellplätze
- Gasheizung von 2019
- Echtholzparkett
- 2019 saniert
- Dach überholt
- Ausbaureserve
- ca. 21300€ Mieteinnahmen jährlich

**VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau**

## Minden a helyszínról

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral in Lauenau . In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahn A2, und die Bundesstraße 442.

Lauenau, ein idyllisches Städtchen in Deutschland, besticht nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch seine günstige Lage und exzellente Verkehrsanbindung.

Lauenau liegt eingebettet inmitten der malerischen Landschaft, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern. Die Stadt bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern, was ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet.

In Lauenau selbst sowie in den benachbarten Städten gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Diese sind leicht erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

VP azonosító: 25216013 - 31867 Lauenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg  
Tel.: +49 5722 - 28 10 377  
E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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