

Bleckede

## Vonzó befektetési lehetőség: Többlakásos ház potenciállal

VP azonosító: 23105044A



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 859,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 38 • FÖLDTERÜLET: 3.344 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

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

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## Áttekintés

VP azonosító	23105044A	Vételár	1.290.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 859,26 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	38	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1967	Bérelhető terület	ca. 859 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	5 x Garázs, 8 x Mélygarázs		

VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	159.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Az ingatlan



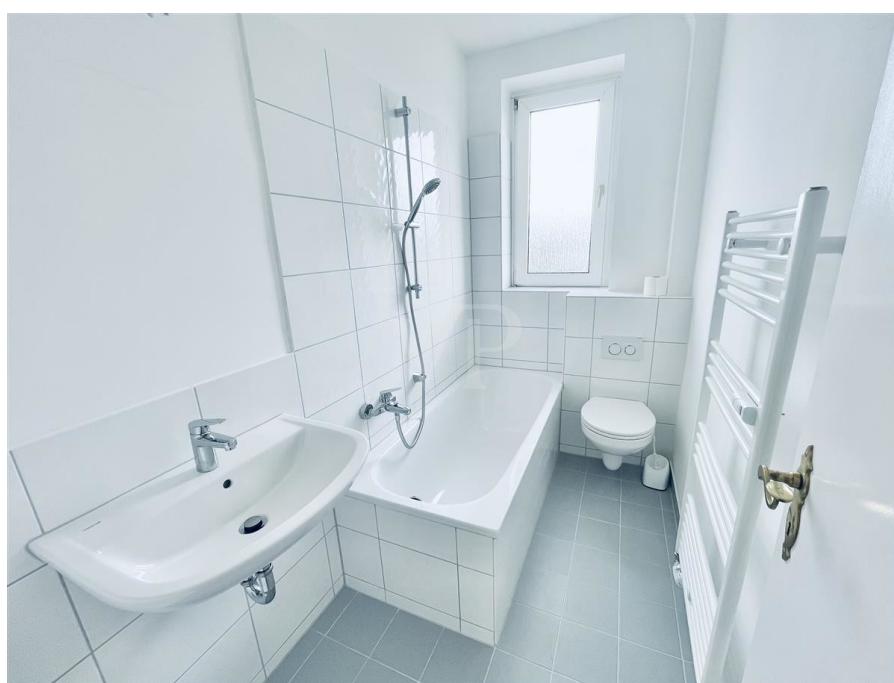
VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image consists of two parts. On the left, there is a photograph of a modern real estate office building with a dark blue facade and large windows. The letters 'VP' are prominently displayed above the entrance. On the right, there is a photograph of a real estate agent in a suit showing a property to a couple. The agent is pointing towards something off-camera while the couple looks on. Below these images, there is a block of text in German.

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)

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük egy kivételes befektetési lehetőségnél Bleckedében! Ez a többlakásos épület összesen 12 lakóegységet kínál, és jövedelmezo befektetésként kínál változatos lehetőségeket. A körülbelül 859,26 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterülettel és a körülbelül 3344 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telekkel ez az ingatlan vonzó hozampotenciált kínál. Az 1967-ben épült épület részleges modernizációt esett át, beleértve az ablakokat, a homlokzatot, a tetöt és néhány lakást is. Ez nemcsak az ingatlan értékének megorzéséhez járul hozzá, hanem növeli vonzerejét a potenciális bérlok számára is. Az ingatlan összesen 13 garázzsal rendelkezik (5 föld feletti és 8 földalatti), amelyek kényelmes és biztonságos parkolást biztosítanak a bérloknek, és további bevételt generálnak. A jelenlegi nettó bérleti díjbevétele évi 67 392,60 euró, a várható nettó bérleti díjbevétele pedig évi 74 210,17 euró. Ez a potenciál további modernizációs intézkedésekkel és célzott bérleti stratégiával tovább optimalizálható. Jelenleg egy újonnan felújított, körülbelül 75 négyzetméteres lakás üres, amelyet a vevo a saját igényei szerint rövid idon belül kiadhat. Továbbá lehetőség van további két lakás kialakítására minden két lépcsoház tetoterében, így összesen hat további tetotéri lakás jönne létre. Ez a bérbeadható területet körülbelül 210 négyzetméterrel növelné. A bleckedei helyszín a vidéki báj és a nagyobb városokhoz, például Lüneburghoz és Hamburghoz való jó közlekedési kapcsolatok vonzó kombinációját kínálja. A stabil bérleti díjbevételek és a régió növekedési potenciálja miatt ez a befektetés érdemes lehetőség a befektetők számára. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy egy jövobiztos ingatlanba fektessen be! Egyeztessen idopontot a megtekintésre még ma, és gyozodjön meg róla saját szemével, mit kínál ez a vonzó ajánlat.

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## Részletes felszereltség

- 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)

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 159.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 23105044A - 21354 Bleckede**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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