

Winsen (Luhe)

## Vonzó befektetési lehetőség: Könnyen bérbeadható, logiás lakás!

VP azonosító: 25105001



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

VÉTELÁR: 95.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 38,42 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Áttekintés

VP azonosító	25105001	Vételár	95.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 38,42 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.09.2028	Végso energiafogyasztás	176.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

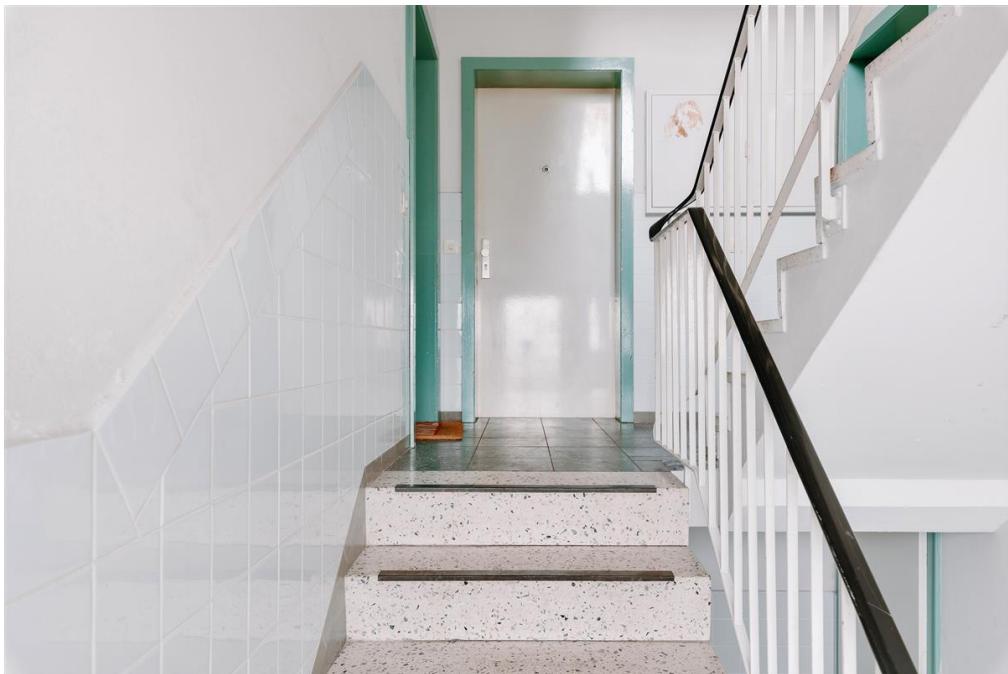
VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



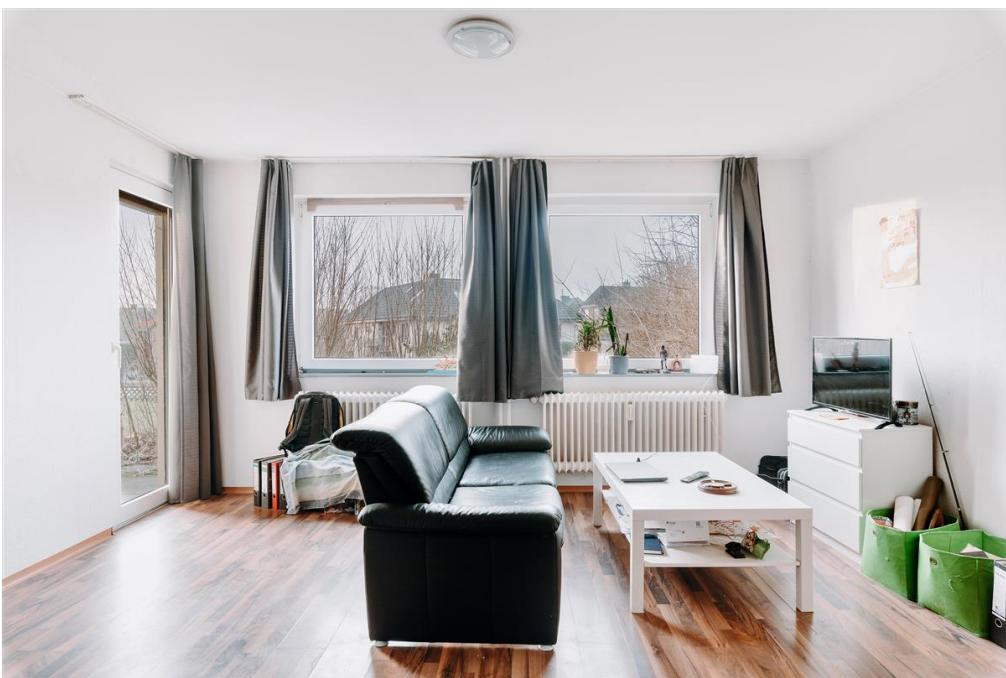
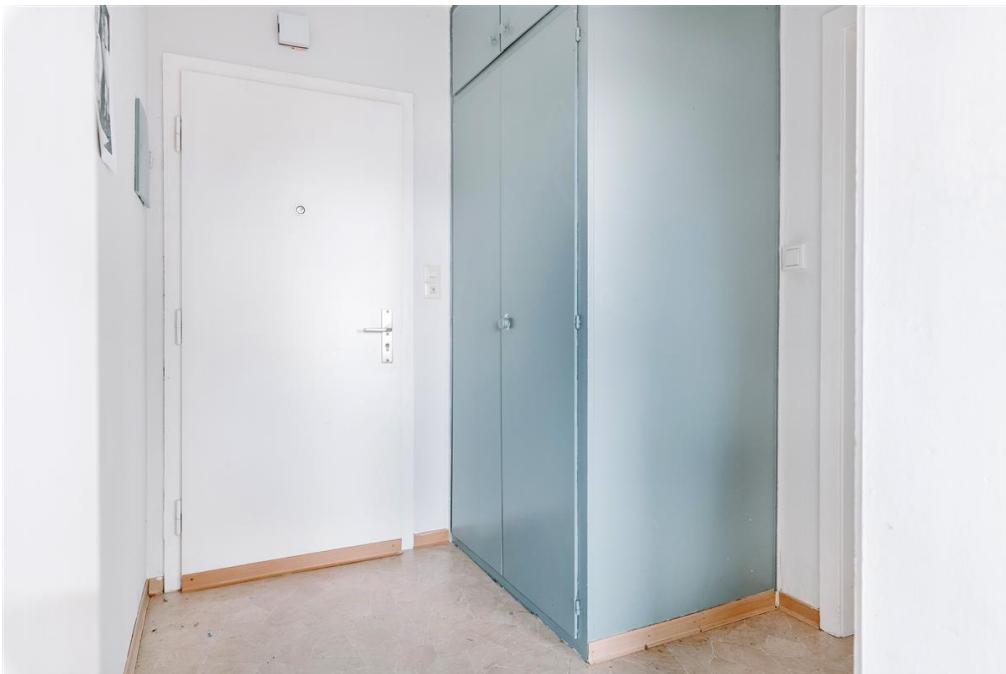
VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



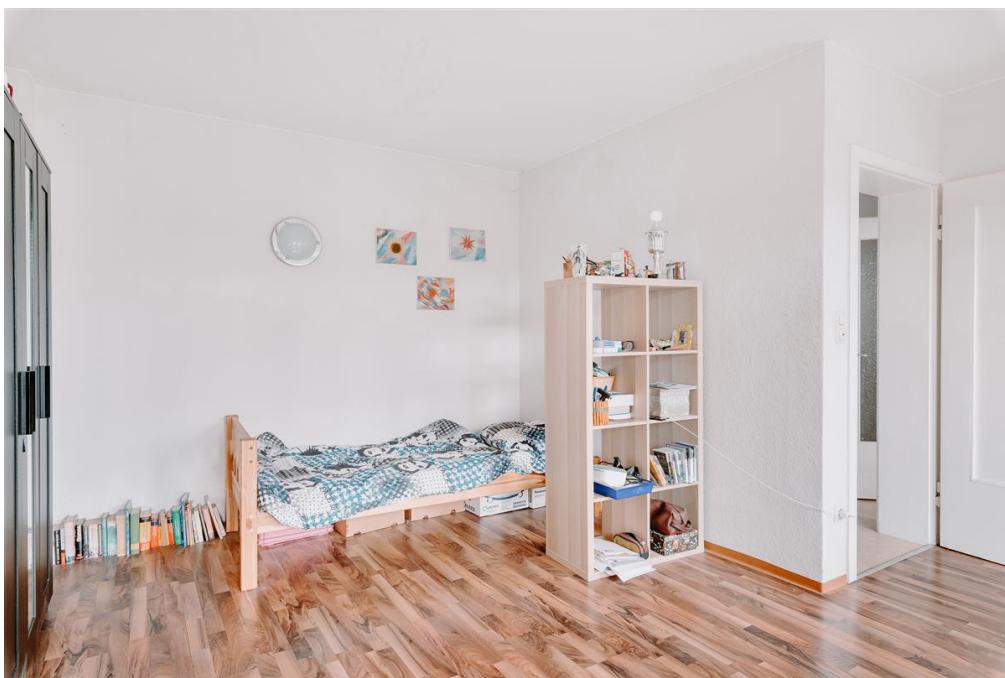
VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

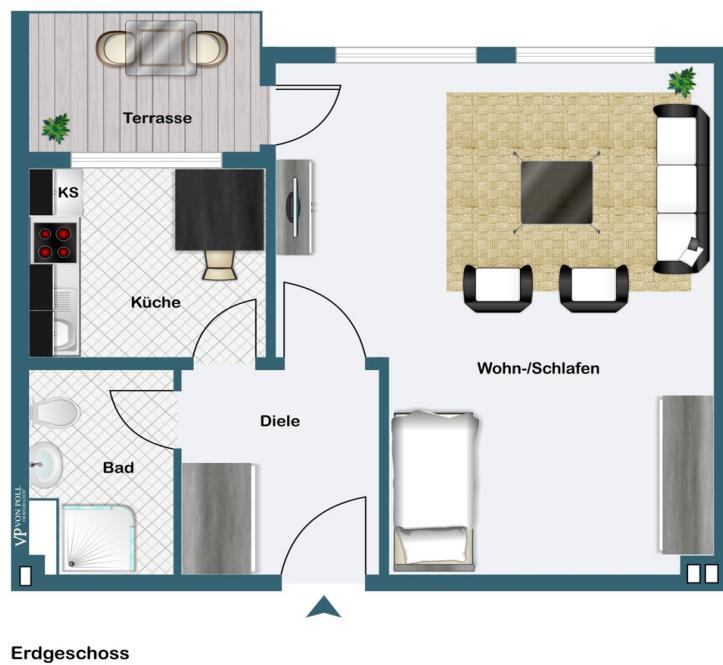


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Az elso benyomás

Ez a körülbelül 38,42 m<sup>2</sup>-es lakóterületű lakás egy 1960-ban épült társasházban található, és vonzó lehetoséget kínál befektetők számára. Praktikus elrendezése és népszerű mérete különösen alkalmassá teszi egyedülállók vagy párok számára, biztosítva a könnyű bérbeadást. Az egybeépített nappali és hálószoba boséges teret és rugalmas elrendezési lehetőségeket kínál. A különálló konyha természetes fénnyel teli, kellemes légkört teremtve a minden nap használathoz. A fürdoszoba funkcionális és könnyen tisztítható, minimalizálva a karbantartási költségeket. Különlegessége a fedett loggia, amely növeli a lakhatási kényelmet és védett kültéri teret biztosít. Egy pincehelyiségek is rendelkezésre áll, amely további tárolási lehetőséget kínál. A lakás egy jól karbantartott épületben található, és praktikus méretével és magas bérbeadási potenciáljával lenyugözo. Hosszú távú befektetésnek is alkalmas. Fontos információk befektetők számára: A lakás jelenleg bérbe van adva, és bérleti szerződés van érvényben. A havi nettó bérleti díj 322,00 euró, ami éves bérleti bevételt jelent 3864,00 euró.

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Részletes felszereltség

- Erdgeschoss
- Wohn-und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Einbauschränken und Herd
- Loggia (ca. 1,67 m<sup>2</sup> in Wohnfläche berechnet)
- Abstellraum im Kellergeschoss

Wichtige Informationen für Kapitalanleger:

Fest vermietet: Ein bestehender Mietvertrag liegt vor

Monatliche Nettokaltmiete: 322,00 €

Jährliche Mieteinnahme Nettokalt: 3.864,00 €

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## Minden a helyszínról

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Winsen (Luhe) in einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohngegend. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Einrichtungen, die das Wohnen hier besonders attraktiv machen. In direkter Nähe liegt das Freizeitbad Winsen, das mit Schwimmbecken und Wellnessangeboten zu sportlicher Betätigung und Entspannung einlädt. Naturliebhaber können Spaziergänge entlang der Luhe oder im nahegelegenen Schlosspark unternehmen. Das historische Schloss Winsen ist ebenfalls gut erreichbar und ein kultureller Anziehungspunkt, der zu Besichtigungen oder einfach zum Verweilen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Ein großer EDEKA-Markt in der Nähe bietet alles für den täglichen Bedarf, während auch ein REWE-Markt und andere Fachgeschäfte bequem erreichbar sind. Zusätzlich gibt es im Zentrum von Winsen einen Wochenmarkt mit frischen und regionalen Produkten. Familien profitieren von den zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. Das Krankenhaus Winsen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die Bahnhöfe und Buslinien von Winsen (Luhe) ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hamburg oder Lüneburg, was den Standort besonders für Berufspendler interessant macht. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn und den gut ausgebauten Straßen.

Die Lage des Mehrfamilienhauses verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Freizeitmöglichkeiten wie das Freizeitbad Winsen, das Schloss Winsen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Umgebung zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

**VP azonosító: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)**

## 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 felelősségtartásához*

---

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