

Bleckede

Interessante opportunità di investimento: due edifici residenziali con potenziale

Codice oggetto: 23105044



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.704,71 m² • VANI: 72 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.747 m²

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23105044	Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.704,71 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	72	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1967	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	20 x Garage	Superficie affittabile	ca. 1707 m ²

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	159.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



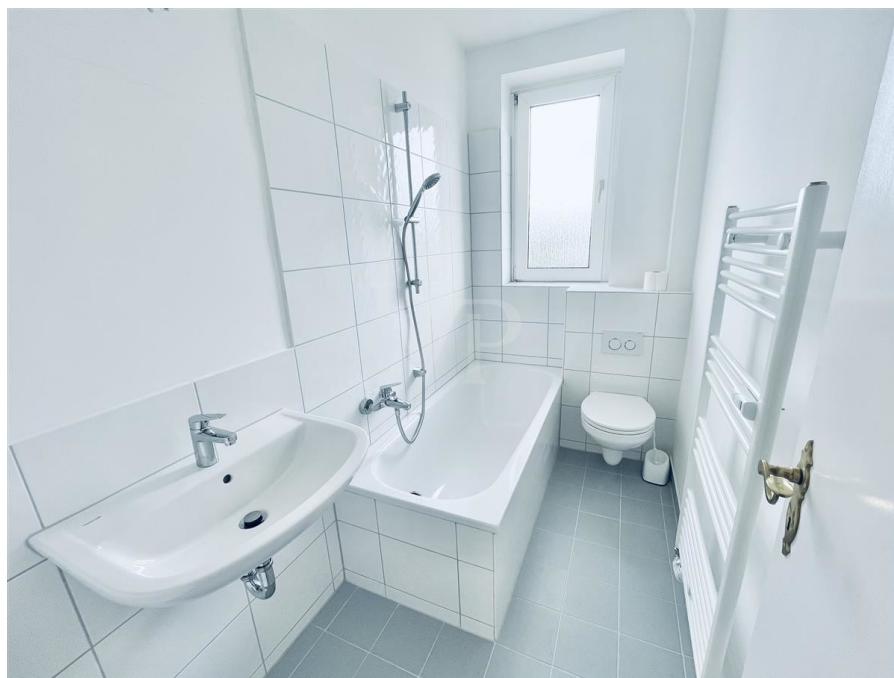
Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



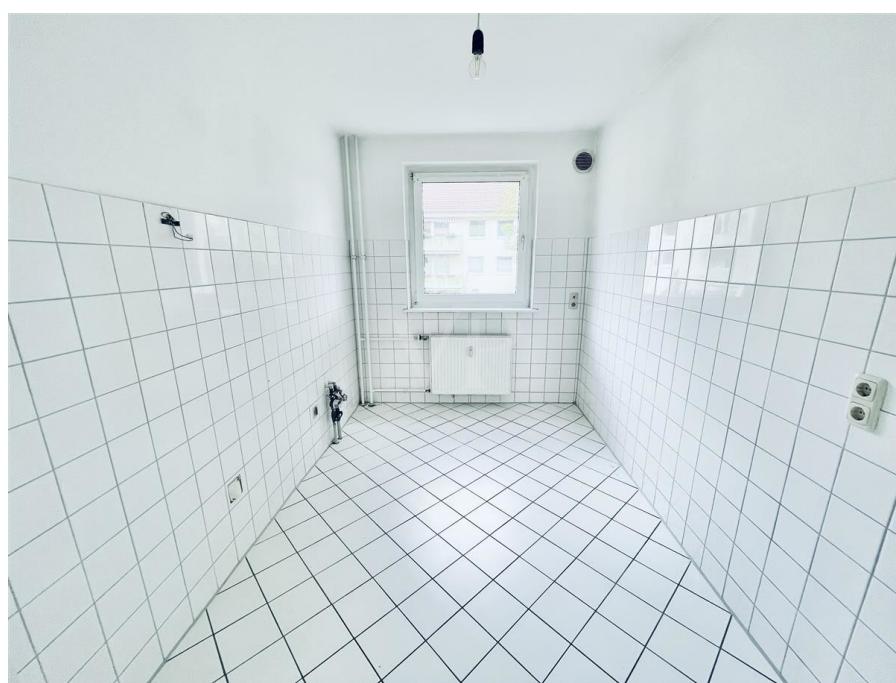
Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

The image is split into two parts. On the left, it shows the exterior of a real estate office with a dark blue facade, large windows displaying brochures, and a small entrance area with potted plants. On the right, it shows an interior scene where a real estate agent in a suit is presenting a property to a couple. The couple is looking at a tablet device held by the agent. The background shows a modern kitchen or dining area.

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

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Una prima impressione

Benvenuti a un'eccezionale opportunità di investimento a Bleckede! Questi due condomini offrono un totale di 24 unità abitative e si presentano come un investimento redditizio con diverse possibilità. Con una superficie abitabile totale di circa 1.704,71 m² e un generoso terreno di circa 5.747 m², questi immobili offrono un interessante potenziale di rendimento. Costruiti nel 1967 e nel 1970, i condomini sono stati parzialmente rimodernati, inclusi gli infissi, la facciata, il tetto e alcuni appartamenti. Ciò non solo contribuisce a preservarne il valore, ma ne aumenta anche l'attrattiva per i potenziali inquilini. Un punto di forza è l'attuale suddivisione di uno dei condomini in singole unità ai sensi della legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Ciò consente la vendita separata delle singole unità, offrendo ulteriore flessibilità e potenziale per sviluppi futuri. Gli immobili includono un totale di 20 garage (5 fuori terra e 15 interrati), offrendo agli inquilini un parcheggio comodo e sicuro e generando un reddito aggiuntivo. L'attuale reddito netto da locazione è di 129.963,24 € all'anno, con un obiettivo di reddito netto da locazione di 143.627,99 € all'anno. Questo potenziale può essere ulteriormente ottimizzato attraverso ulteriori misure di ammodernamento e una strategia di locazione mirata. Attualmente, due appartamenti recentemente ristrutturati, ciascuno con circa 75 metri quadrati di superficie abitabile, sono liberi e potrebbero essere affittati dall'acquirente a breve termine, secondo le specifiche. Inoltre, esiste la possibilità di sviluppare due ulteriori unità abitative in ogni vano scale, creando ulteriori 12 appartamenti mansardati. Ciò aumenterebbe la superficie affittabile di circa 420 metri quadrati. La posizione a Bleckede offre un'attraente combinazione di fascino rurale e buoni collegamenti con città più grandi come Luneburgo e Amburgo. Il reddito da locazione stabile e il potenziale di crescita della regione rendono questo investimento un'opportunità vantaggiosa per gli investitori. Questa opportunità unica può essere acquisita anche singolarmente per perseguire diverse strategie di investimento o per diversificare un portafoglio. Approfittate di questa opportunità per investire in un bene strumentale a prova di futuro! Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e lasciatevi convincere da questa interessante offerta.

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Dettagli dei servizi

- Zwei Mehrfamilienhäuser in Bleckede, ein Haus bereits nach WEG aufgeteilt
- Insgesamt 24 Wohneinheiten
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 1.704,71 m²
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 5.747 m²
- Baujahre 1967 & 1970
- Teilweise modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 129.963,24 (Soll € 143.627,99)
- 20 Garagen (5 freistehende Garagen und 15 Tiefgaragen) für Mieter und zusätzliche Einnahmen
- Möglichkeit des separaten Erwerbs der Mehrfamilienhäuser

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Tutto sulla posizione

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. Zwei 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.

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 23105044 - 21354 Bleckede

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com