

Bleckede

Interessante immobile da investimento: casa plurifamiliare con potenziale, già suddivisa secondo la legge sui condomini (WEG).

Codice oggetto: 23105044B



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 845,54 m<sup>2</sup> • VANI: 34 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.403 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23105044B - 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: 23105044B - 21354 Bleckede

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 23105044B                 |
| Superficie netta    | ca. 845,54 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 34                        |
| Anno di costruzione | 1970                      |
| Garage/Posto auto   | 7 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.210.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile | ca. 845 m <sup>2</sup>                                                    |

Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.09.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 157.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                                |

Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## La proprietà



Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## La proprietà



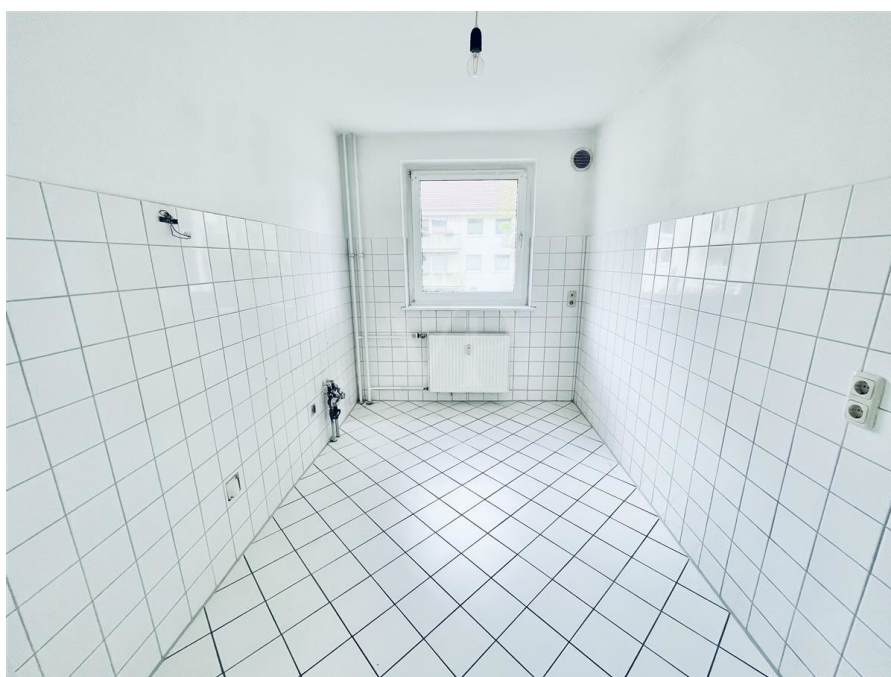
Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## La proprietà



Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## La proprietà



Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

The image shows the exterior and interior of a Von Poll Immobilien office. The exterior features a blue awning with the VP logo and a sign that reads 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN'. The interior shows a man in a suit pointing at a tablet, with a woman and another man standing nearby.

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)

Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## Una prima impressione

Benvenuti a un'eccezionale opportunità di investimento a Bleckede! Questo edificio plurifamiliare offre un totale di 12 unità abitative e si presenta come un investimento redditizio con diverse possibilità. Con una superficie abitabile totale di circa 845,54 m<sup>2</sup> e un ampio terreno di circa 2.403 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre un interessante potenziale di rendimento. Costruito nel 1970, l'edificio è stato parzialmente ristrutturato, inclusi gli infissi, la facciata, il tetto e alcuni appartamenti. Ciò non solo contribuisce a mantenere il valore dell'immobile, ma ne aumenta anche l'attrattiva per i potenziali inquilini. Una caratteristica fondamentale è l'attuale suddivisione dell'edificio in unità separate 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. La proprietà comprende anche sette posti auto sotterranei, che offrono agli inquilini un parcheggio comodo e sicuro e generano un reddito aggiuntivo. L'attuale reddito netto da locazione è di 62.570,64 € all'anno, con un obiettivo di reddito netto da locazione di 69.417,82 € all'anno. Questo potenziale può essere ulteriormente ottimizzato attraverso ulteriori interventi di ammodernamento e una strategia di locazione mirata. Attualmente, un appartamento recentemente ristrutturato con una superficie abitabile di circa 75 mq è libero e potrebbe essere affittato dall'acquirente a breve termine, secondo le sue specifiche. Inoltre, esiste la possibilità di sviluppare due ulteriori unità abitative in ogni vano scale, creando così sei ulteriori appartamenti mansardati. Ciò aumenterebbe la superficie locabile di circa 210 mq. La posizione di Bleckede offre un'attraente combinazione di fascino rurale e ottimi collegamenti con città più grandi come Lüneburgo 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 immobile a prova di futuro! Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e lasciatevi convincere da questa interessante offerta.

Codice oggetto: 23105044B - 21354 Bleckede

## Dettagli dei servizi

- Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Insgesamt 12 Wohneinheiten
- Das Mehrfamilienhaus ist bereits nach WEG aufgeteilt
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche von ca. 845,54 m<sup>2</sup>
- sofort vermietbarer modernisierter Leerstand
- Ausbaureserve der Dachgeschosse mit einer Steigerungsmöglichkeit der vermietbaren Fläche
- Grundstücksfläche von ca. 2.403 m<sup>2</sup>
- Teilweise bereits modernisiert (Fenster, Fassade, Dach), Wohnungen saniert und modernisiert jeweils bei Auszug eines Mieters
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme von € 62.570,64 (Soll € 69.417,82)
- 7 Tiefgaragen für Mieter und zusätzliche Einnahmen

Codice oggetto: 23105044B - 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: 23105044B - 21354 Bleckede

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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 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.

Codice oggetto: 23105044B - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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