

Winsen (Luhe)

## Interessante opportunità di investimento: appartamento facilmente affittabile con loggia!

Codice oggetto: 25105001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 95.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38,42 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25105001                 |
| Superficie netta    | ca. 38,42 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1960                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 95.000 EUR                                                                |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.09.2028 | Consumo finale di energia                             | 176.00 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

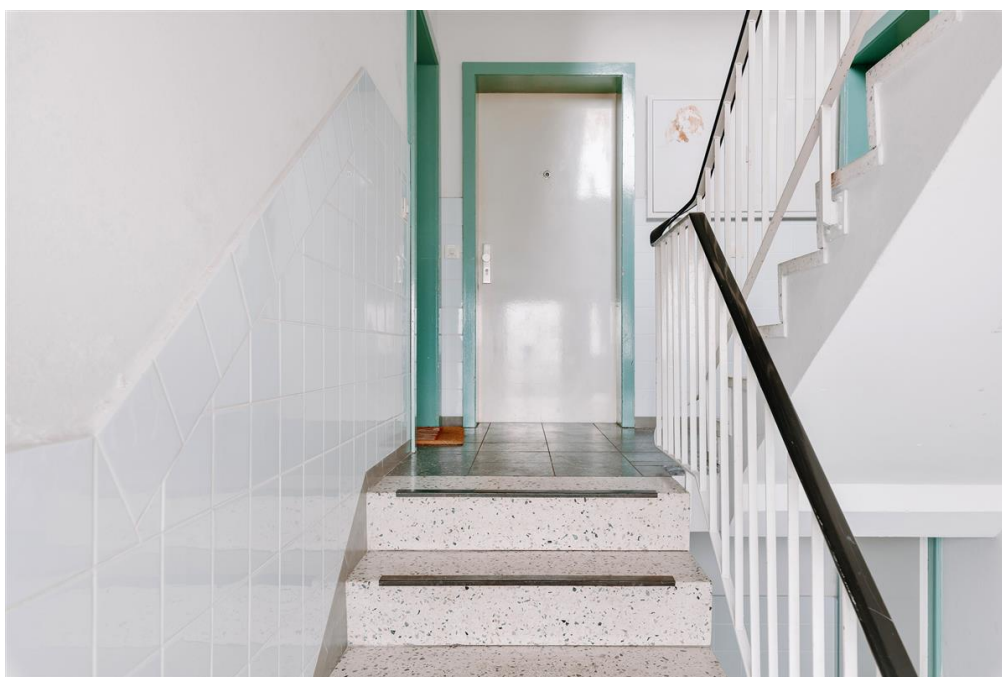
Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



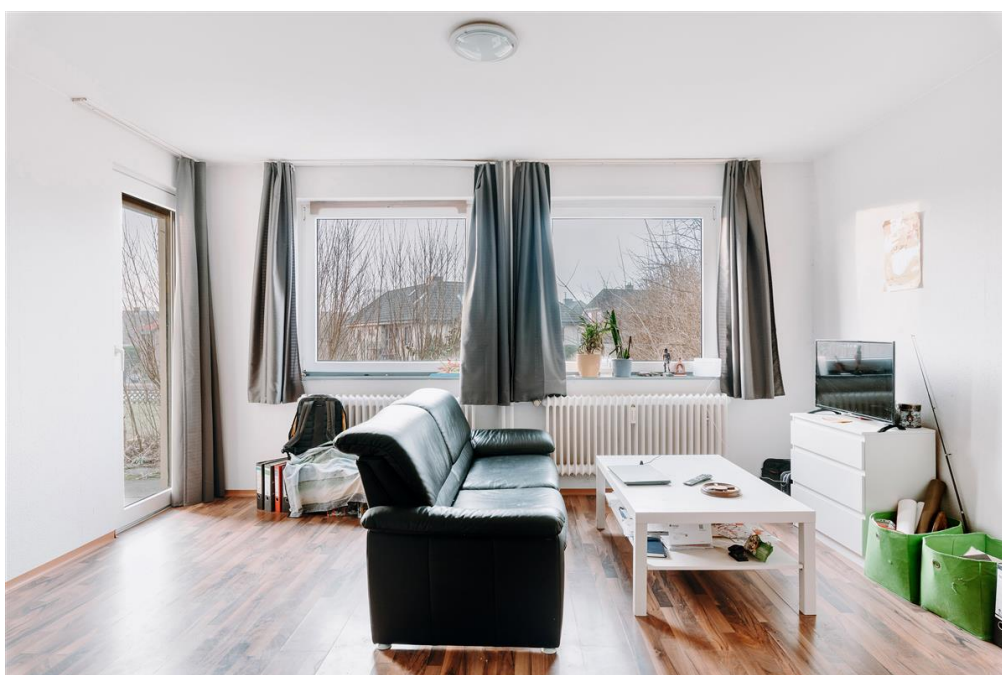
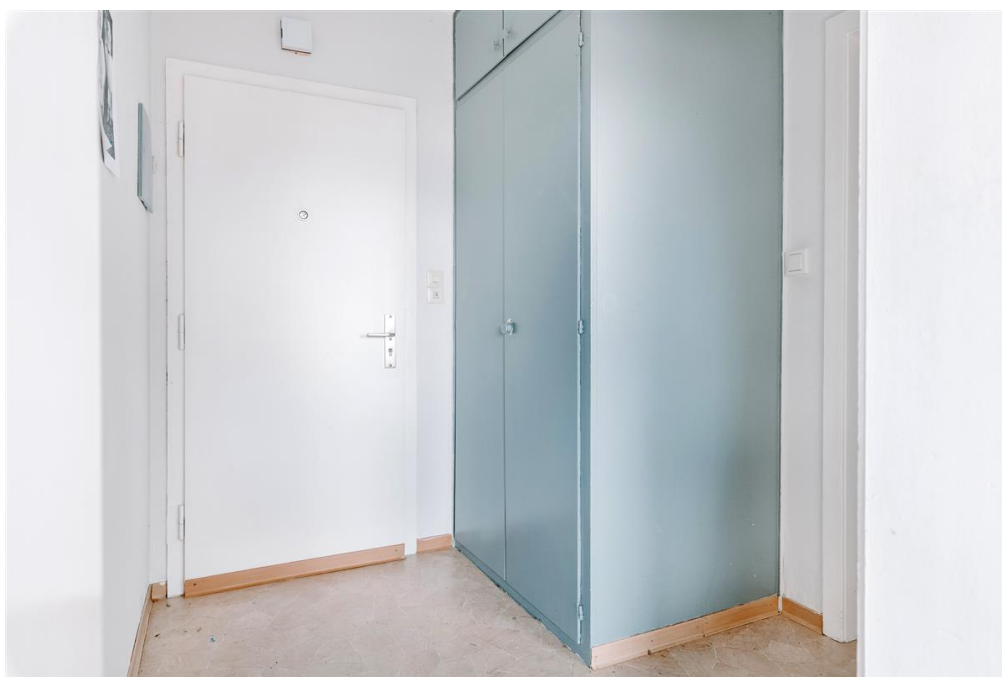
Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



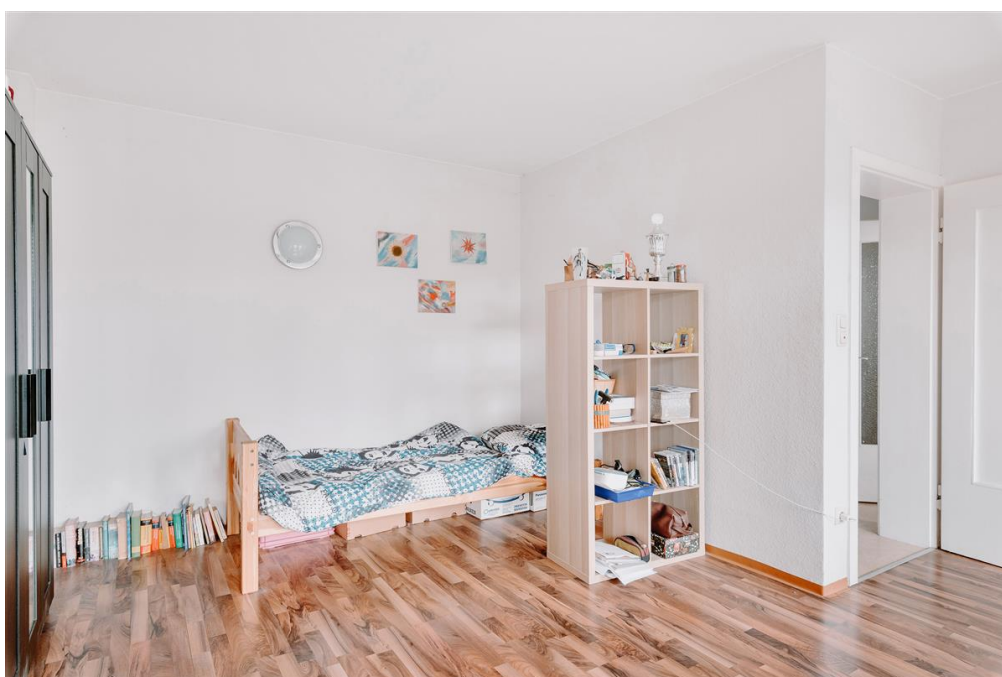
Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà



Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

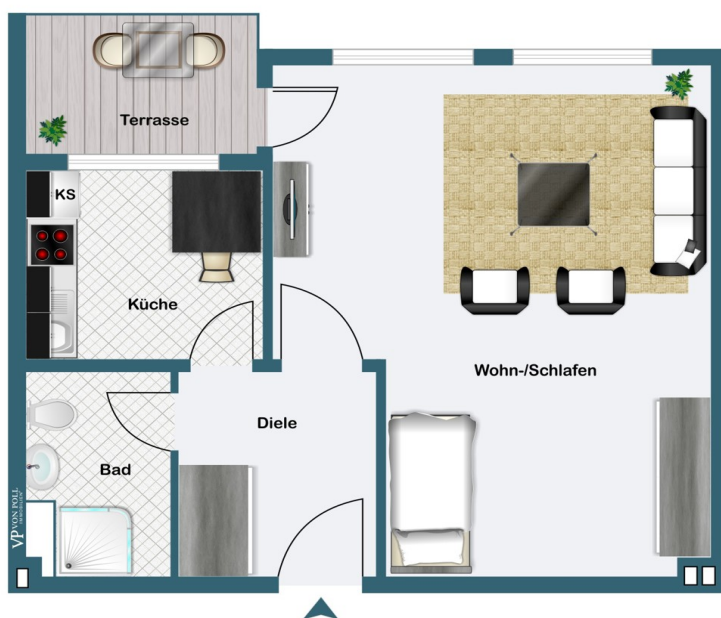


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Una prima impressione

Questo appartamento, con una superficie abitabile di circa 38,42 m<sup>2</sup>, si trova in un edificio plurifamiliare risalente al 1960 e rappresenta un'interessante opportunità per gli investitori. La sua disposizione pratica e le sue dimensioni apprezzate lo rendono particolarmente adatto a single o coppie, garantendo una facile gestione dell'affitto. La zona giorno e notte combinate offrono ampi spazi e opzioni di disposizione flessibili. La cucina separata è inondata di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole per l'uso quotidiano. Il bagno è funzionale e facile da pulire, riducendo al minimo i costi di manutenzione. Una caratteristica speciale è la loggia coperta, che aumenta il comfort abitativo e offre uno spazio esterno riparato. È inoltre disponibile una cantina che offre ulteriore spazio. L'appartamento è situato in un edificio ben tenuto e colpisce per le sue dimensioni pratiche e l'elevato potenziale di locazione. È adatto come investimento a lungo termine. Informazioni importanti per gli investitori: l'appartamento è attualmente affittato ed è in essere un contratto di locazione. Il canone di locazione netto mensile è di € 322,00, con un reddito annuo di € 3.864,00.

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Dettagli dei servizi

- 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 €

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

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kwh/(m²\*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 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: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

## 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)