

Lüneburg

# Anlageobjekt mit Perspektive - Vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung

*Codice oggetto: 25105033*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,9 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg**

- 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: 25105033 - 21337 Lüneburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105033	Prezzo d'acquisto	135.000 EUR
Superficie netta	ca. 55,9 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1978		

Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2028	Consumo finale di energia	220.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg

## 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:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg

## 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: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Una prima impressione

Diese vermietete Erdgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die ein überschaubares Investment im Bestand suchen.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Ein praktischer Windfang mit Einbauschrank bietet Platz für die Garderobe und sorgt für einen funktionalen Eingangsbereich. Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse ermöglicht einen direkten Bezug ins Freie, ergänzt durch die Möglichkeit zur Gartennutzung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslicht-Duschbad verfügt über ein Fenster sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohnung befindet sich in einem einfachen Zustand und ist zuverlässig vermietet. Die aktuellen Nettokaltmieteinnahmen betragen EUR 5.160,00 p.a. Ein solides Bestandsobjekt für Anleger, die eine kompakte und vermietete Immobilie mit klar kalkulierbaren Einnahmen suchen.

**Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Dettagli dei servizi

- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vermietet
- 2 Zimmer
- eigener Eingang
- überdachte Terrasse mit Gartennutzung
- Einbauküche
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Windfang mit Einbauschränk
- Kellerraum
- Nettokaltmiete p.a.: EUR 5.160,00

**Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Tutto sulla posizione

Der Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor liegt im Osten der Hansestadt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Mehrere Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote machen Kaltenmoor zu einem funktional gut ausgestatteten Wohnstandort. Grünflächen, Spielplätze und nahegelegene Naherholungsbereiche bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Lüneburger Innenstadt, dem Bahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist das Zentrum der historischen Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hamburg und in das Umland.

Kaltenmoor bietet damit eine gut angebundene Wohnlage mit umfassender Nahversorgung innerhalb der attraktiven Universitäts- und Hansestadt Lüneburg.

**Codice oggetto: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25105033 - 21337 Lüneburg**

## 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)