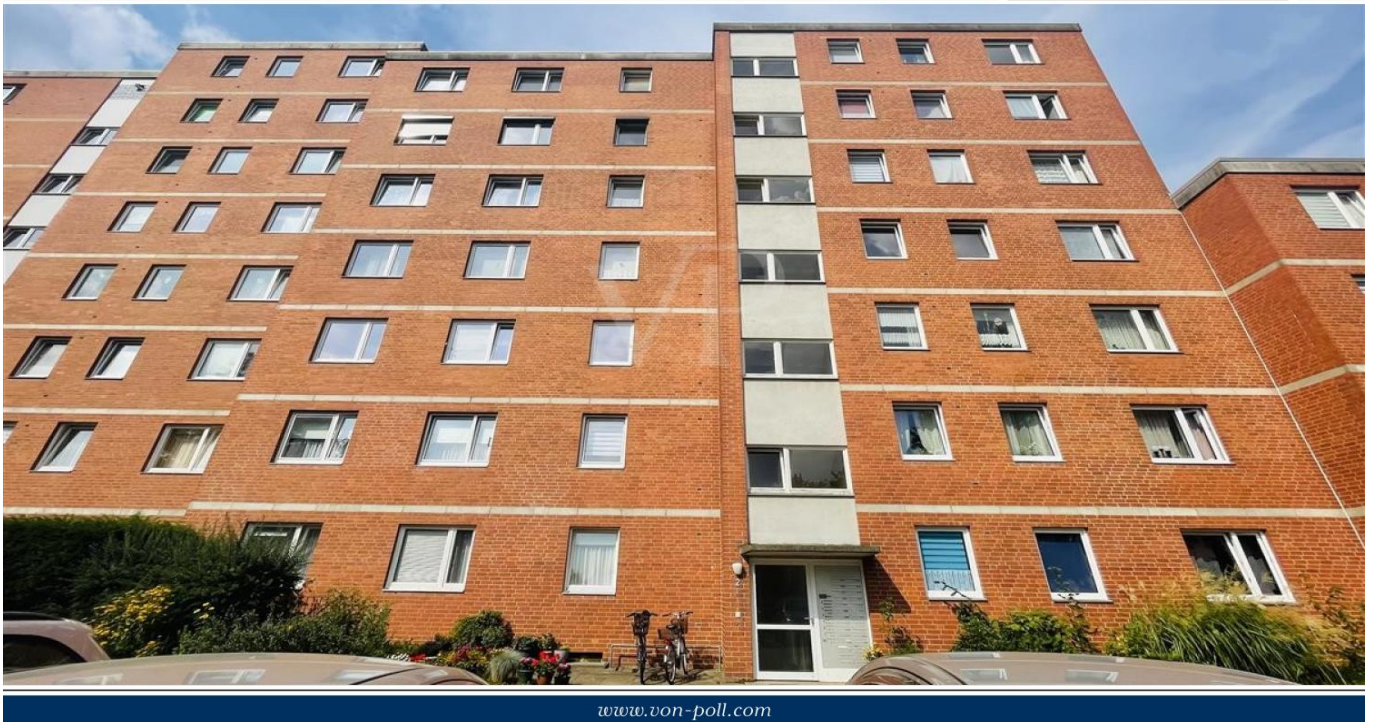


Lüneburg – Kaltenmoor

# Investieren mit Potenzial - Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24105022



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

KAUFPREIS: 80.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105022
Wohnfläche	ca. 40,5 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	80.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	113.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 1-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 bietet auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine kompakte und attraktive Investitionsmöglichkeit. Die Wohnung ist in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen gemütlichen Balkon sowie einen praktischen Kellerraum. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort, und die Beheizung erfolgt über Fernwärme – eine effiziente und kostengünstige Lösung. Die Immobilie generiert derzeit eine jährliche Ist-Miete von € 3.396,00, wobei eine Soll-Miete von € 4.969,20 erreicht werden kann. Die stabile Lage und das Mietpotenzial machen diese Wohnung zu einer idealen Kapitalanlage für Anleger, die ein sicheres Einkommen anstreben. Nutzen Sie diese Chance, in eine zukunftssichere und vermietete Immobilie zu investieren, die langfristig Mieteinnahmen sowie Wertsteigerungspotenzial bietet.

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Ausstattung und Details

- Vermietete 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aktuelle Ist-Mieteinnahmen: € 3.396,00 p.a.
- Soll-Mieteinnahmen: € 4.969,20 p.a.
- Baujahr 1972, massive Bauweise
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Balkon für zusätzlichen Wohnkomfort
- Beheizung über effiziente Fernwärme
- Inklusive Kellerraum
- Attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Mietpotenzial



Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Kaltenmoor, einem der lebendigsten und vielfältigsten Stadtviertel Lüneburgs. Kaltenmoor zeichnet sich durch seine zentrale Lage, eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus, was den Stadtteil besonders attraktiv für Singles, Paare und junge Familien macht. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl die Lüneburger Innenstadt als auch der Hauptbahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zur Autobahn A39 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an Hamburg, was besonders für Berufspendler von Vorteil ist. Kaltenmoor bietet alles, was man für den Alltag benötigt: In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Für den Freizeitbedarf stehen Sportanlagen, Parks und Naherholungsgebiete zur Verfügung, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Durch die stetige Weiterentwicklung des Stadtteils in den letzten Jahren gewinnt Kaltenmoor zunehmend an Attraktivität. Hier wohnen Sie zentral und genießen gleichzeitig den Vorteil, alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür zu haben. Diese Lage bietet sowohl Kapitalanlegern mit stabilem Mietpotenzial als auch Eigennutzern mit hohem Wohnkomfort und guten Zukunftsaussichten in einem wachsenden Stadtteil Lüneburgs eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24105022 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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