

Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

# Attraktive Anlage: Rund 7,8% Bruttorendite

Objektnummer: 24196042



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 1.129 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

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

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24196042	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	12.5	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	4		
Baujahr	1963		
Stellplatz	1 x Carport	Modernisierung / Sanierung	2022
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen







Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

### Maklerkompetenz in Ihrer Region

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Anlagemöglichkeit? Dann sollten Sie zuschlagen. Mit einer jährlichen Kaltmiete von aktuell ca. 45.500 Euro lässt sich hier eine Brutto-Rendite von rund 7,8 Prozent erwirtschaften. Die Immobilie ist zudem erst im Jahr 2022 saniert worden und zeichnet sich daher auch durch ein sehr gutes energetisches Niveau aus. Die ursprünglich circa im Jahr 1963 erbaute Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.129 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und verfügt derzeit über drei Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf eine ca. 160 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung und zwei Dachgeschosswohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils gut 80 m<sup>2</sup>. Die geräumige Erdgeschosswohnung eignet sich mit ihren bis zu 6,5 Schlafräumen sowie den zwei Bädern für die große Familie ebenso wie für eine zimmerweise Vermietung. Die oberen beiden Einheiten sind hingegen als Ein- bzw. Zwei-Zimmer-Wohnungen für Allenstehende oder Paare ideal. Die Immobilie ist zudem teilweise unterkellert und verfügt über ausreichende Parkflächen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.



Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Ausstattung und Details

- \* Umfassende Sanierung im Jahr 2022 (u.a. Außenfassade, Elektrik, Leitungen, Fenster, Bäder)
- \* Derzeit drei Wohneinheiten, gut und zuverlässig vermietet
- \* Mieteinnahmen aktuell 45.500 Euro/Jahr
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Teilweise unterkellert
- \* Ausreichende Parkfläche

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich unweit des Bahnhofs Hemmelte, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Lastrup im Landkreis Cloppenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergärten wie auch Ärzte sind mit dem Auto innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Die Kreisstadt Cloppenburg ist mit dem Auto nur rund 10 Minuten entfernt. Wer allerdings nicht vollständig auf ein gewisses Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der in Cloppenburg haltenden NordWestBahn, des gut ausgebauten Bundesstraßennetzes oder der noch gut erreichbaren Autobahn A1 auch relativ schnell in den Großstädten Oldenburg, Bremen oder Osnabrück.

Objektnummer: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Weitere Informationen

**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: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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