

Lüneburg – Kreideberg

# Attraktive Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Potenzial

Objektnummer: 24105020



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

**KAUFPREIS: 2.130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 969 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 45 • GRUNDSTÜCK: 2.128 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

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

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105020	Kaufpreis	2.130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 969 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	45	Bauweise	Massiv
Badezimmer	15	Vermietbare Fläche	ca. 969 m <sup>2</sup>
Baujahr	1967	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	12 x Garage		

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	234.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## 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: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem vielversprechenden Investitionsangebot in Lüneburg! Dieses Mehrfamilienhaus bietet 15 Wohneinheiten und stellt eine lukrative Kapitalanlage mit großem Entwicklungspotenzial dar. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 969 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.128 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite. Das 1967 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in einem größtenteils unmodernisierten Zustand, was Ihnen als Kapitalanleger die Chance bietet, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen den Wert erheblich zu steigern. Die solide Bausubstanz bietet eine gute Basis, um durch Modernisierungen langfristig attraktive Mieterträge zu sichern. Zur Immobilie gehören 12 Garagen, die den Mietern zusätzlichen Komfort bieten und zusätzliche Mieteinnahmen generieren. Die derzeitige Ist-Nettomieteinnahme beträgt € 48.096,00 pro Jahr, während das Soll bei € 101.210,40 liegt. Durch gezielte Modernisierungen und eine strategische Vermietung kann dieses Potenzial vollständig ausgeschöpft werden. Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, mit einer jährlichen Erbpacht von € 3.808,51 und einer Laufzeit bis zum 31.12.2065. Die Lage in Lüneburg ist besonders attraktiv, da sie eine gute Infrastruktur und Anbindung an Hamburg bietet und zugleich eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region besteht. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine vielversprechende Immobilie in einem gefragten Markt zu erwerben und das vorhandene Potenzial durch Modernisierungen voll auszuschöpfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Chancen dieser Kapitalanlage!

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten
- Großzügige Wohnfläche von ca. 969 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von ca. 2.128 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1967, größtenteils nicht modernisiert
- Solide Bausubstanz mit Potenzial zur Wertsteigerung durch Renovierungen
- 2, 3 & 4 Zimmer-Wohnungen (40, 67, 69, 78m<sup>2</sup>)
- 12 Garagen für zusätzliche Mieteinnahmen
- Jährliche Ist-Nettomieteinnahme: € 48.096,00
- Soll-Nettomieteinnahme: € 101.210,40
- Erbpacht: € 3.808,51 p.a., Laufzeit bis 31.12.2065
- Attraktive Lage in Lüneburg mit hoher Wohnraumnachfrage
- Gute Anbindung an Hamburg und umliegende Städte

Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Kreideberg, einer gefragten Wohngegend im Norden von Lüneburg. Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Der Stadtteil ist umgeben von Grünflächen und bietet durch den nahegelegenen Kreidebergsee attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Joggen oder Radfahren. Die Lüneburger Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Der Stadtteil Kreideberg ist zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Pendler die gute Erreichbarkeit der Autobahn A39 und den Lüneburger Bahnhof schätzen. Insgesamt bietet Kreideberg eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Kombination aus naturnahem Wohnen und einer exzellenten Anbindung an die städtische Infrastruktur.



Objektnummer: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24105020 - 21339 Lüneburg – Kreideberg

## 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)