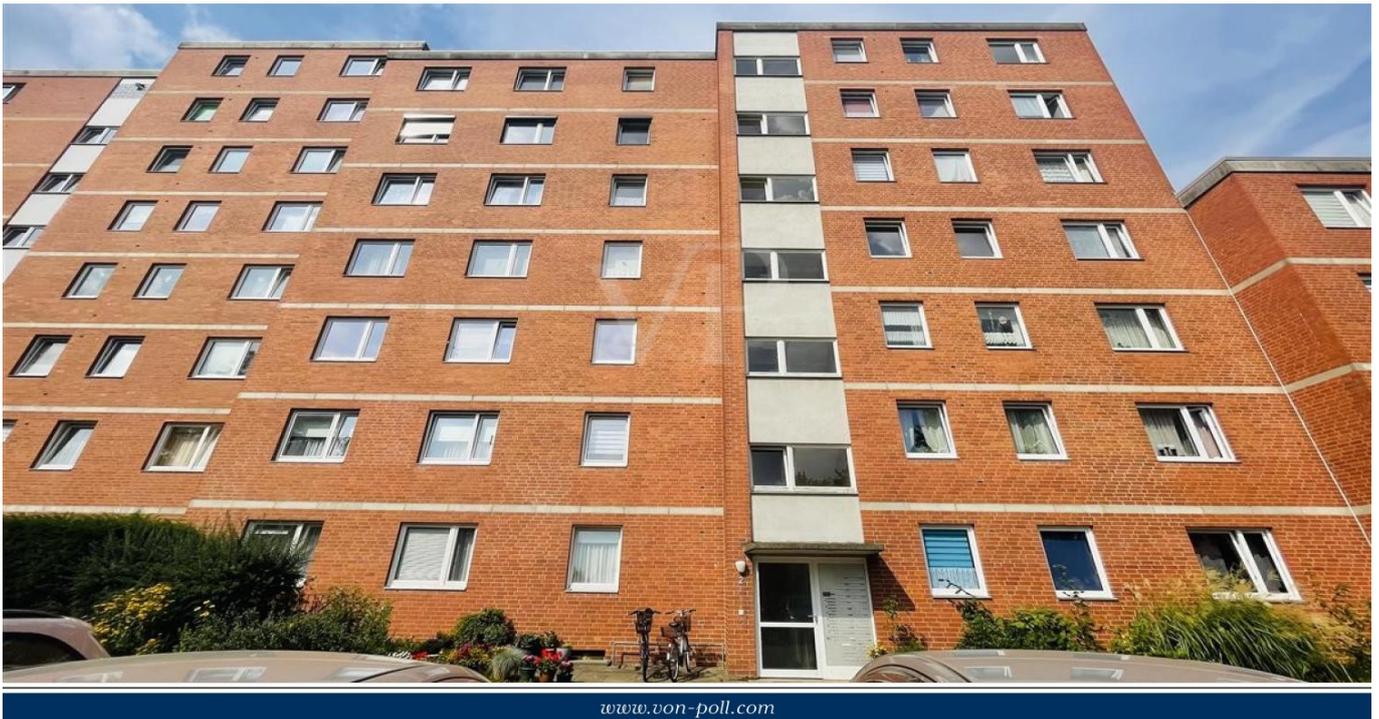


Lüneburg – Kaltenmoor

# Ideale Kapitalanlage - Vermietete 4-Zimmer- Eigentumswohnung

Property ID: 24105021



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

**PURCHASE PRICE: 170.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## At a glance

Property ID	24105021
Living Space	ca. 90,25 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	170.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	113.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2034	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## The property



Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## The property

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)

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## A first impression

Diese vermietete Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Mit 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem großzügigen Balkon, bietet die Wohnung sowohl Kapitalanlegern als auch zukünftigen Mietern ein ansprechendes Wohnkonzept. Die Immobilie ist in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen praktischen Kellerraum sowie einen Aufzug, der den Alltag komfortabel gestaltet. Beheizt wird das Gebäude durch Fernwärme, was zu einer energieeffizienten und kostengünstigen Versorgung beiträgt. Aktuell erzielt die Wohnung eine jährliche Ist-Miete von € 5.160,00, wobei eine Soll-Miete von € 8.424,00 realisierbar ist. Das solide Mietpotenzial und die stabile Lage machen diese Immobilie zu einer idealen Kapitalanlage. Nutzen Sie die Chance, in eine zukunftssichere und vermietete Wohnung zu investieren – ein Objekt, das Ihnen langfristige Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial bietet.

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Details of amenities

- Eigentumswohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vermietet, jährliche Ist-Mieteinnahmen: € 5.160,00
- Soll-Mieteinnahmen: € 8.424,00 p.a.
- 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer
- Großzügiger Balkon
- Baujahr 1972, massive Bauweise
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Beheizung über Fernwärme
- Inklusive Kellerraum
- Attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietpotenzial

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## All about the location

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.

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Other information

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.

Property ID: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)