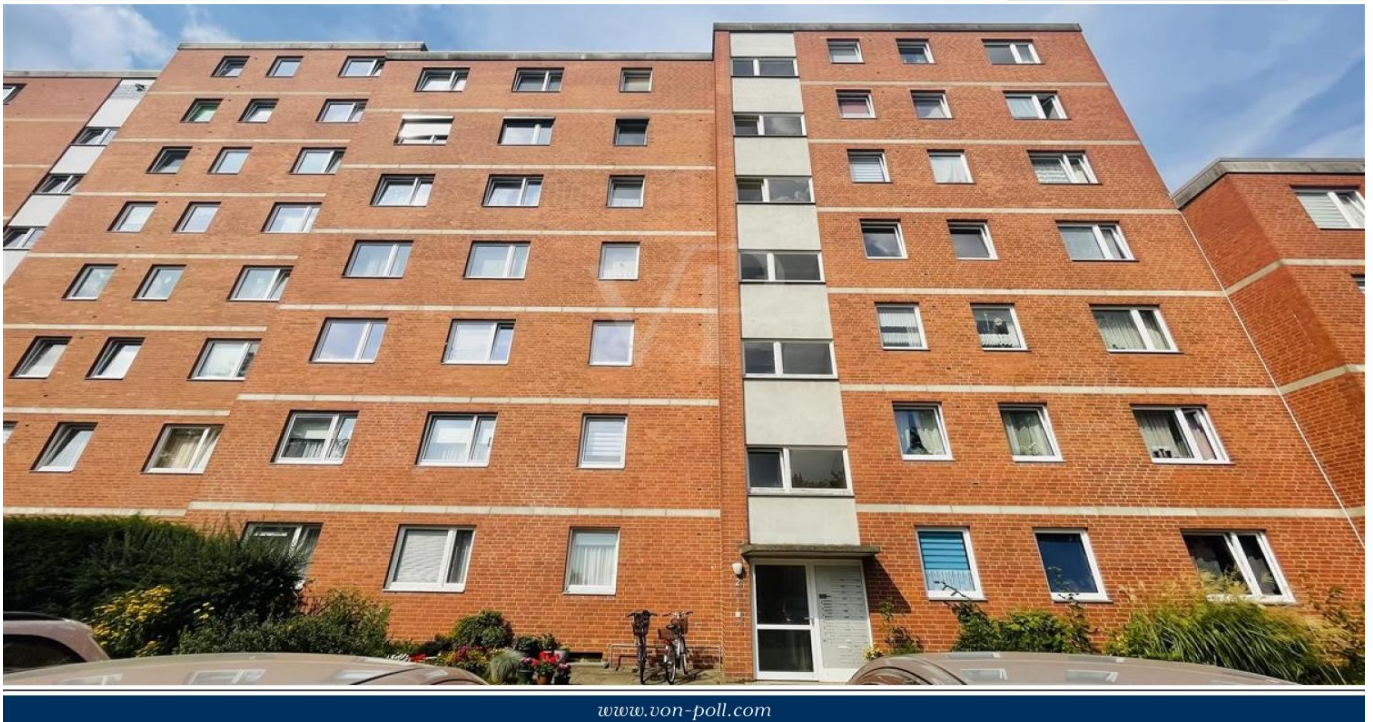


Lüneburg – Kaltenmoor

Ideale Kapitalanlage - Vermietete 4-Zimmer- Eigentumswohnung

CODE DU BIEN: 24105021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 170.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90,25 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

En un coup d'œil

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN | 24105021 |
| Surface habitable | ca. 90,25 m ² |
| Etage | 2 |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1972 |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 170.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 6 m ² |
| Aménagement | Balcon |

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage à distance | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Télé | Consommation d'énergie | 113.85 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.10.2034 | Classement énergétique | D |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1972 |

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

La propriété



CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Une première impression

Diese vermietete Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 90 m² 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.

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Détails des commodités

- Eigentumswohnung mit ca. 90 m² 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

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.85 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24105021 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com