

Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Attraktive Anlage: Knapp 8,5 % Bruttorendite

????????? ??????????: 24196042



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

???? ??????: 539.000 EUR • ??????????: ca. 326 m<sup>2</sup> • ?????????: 12.5 • ?????? ????: 1.129 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24196042	????? ???????	539.000 EUR
????????????	ca. 326 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	12.5	????? ??????????????	2022
??????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1963	???????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????????????	ca. 326 m <sup>2</sup>
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

??????? ???????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?? ????????



???????? ??????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?? ?????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

VP  
Beste Immobilienmakler  
2022

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



VON POLL  
FINANCE

**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



??????? ???????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Anlagemöglichkeit? Dann sollten Sie zuschlagen. Mit einer jährlichen Kaltmiete von aktuell ca. 45.600 Euro lässt sich hier eine Brutto-Rendite von knapp 8,5 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.



??????? ???????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

???????????????? ???? ??????????

- \* Umfassende Sanierung im Jahr 2022 (u.a. Außenfassade, Elektrik, Leitungen, Fenster, Bäder)
- \* Derzeit drei Wohneinheiten, gut und zuverlässig vermietet
- \* Mieteinnahmen aktuell ca. 45.600 Euro/Jahr
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Teilweise unterkellert
- \* Ausreichende Parkfläche

???????? ????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)