

Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Attraktive Anlage: Knapp 8,5 % Bruttorendite

CODICE OGGETTO: 24196042



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 326 m<sup>2</sup> • VANI: 12.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.129 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24196042
Superficie netta	ca. 326 m <sup>2</sup>
Vani	12.5
Bagni	4
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 326 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## La proprietà

A graphic illustration showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The tablet prominently features a QR code and the text "Jetzt Suchauftrag anlegen".

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note Sehr Gut  
im Test: 28 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

VP  
Beste Immobilien-  
makler 2023  
★★★★★  
Im Test: 400  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Makler

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



**CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24196042 - 49688 Lastrup / Hemmelte – Hemmelte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)