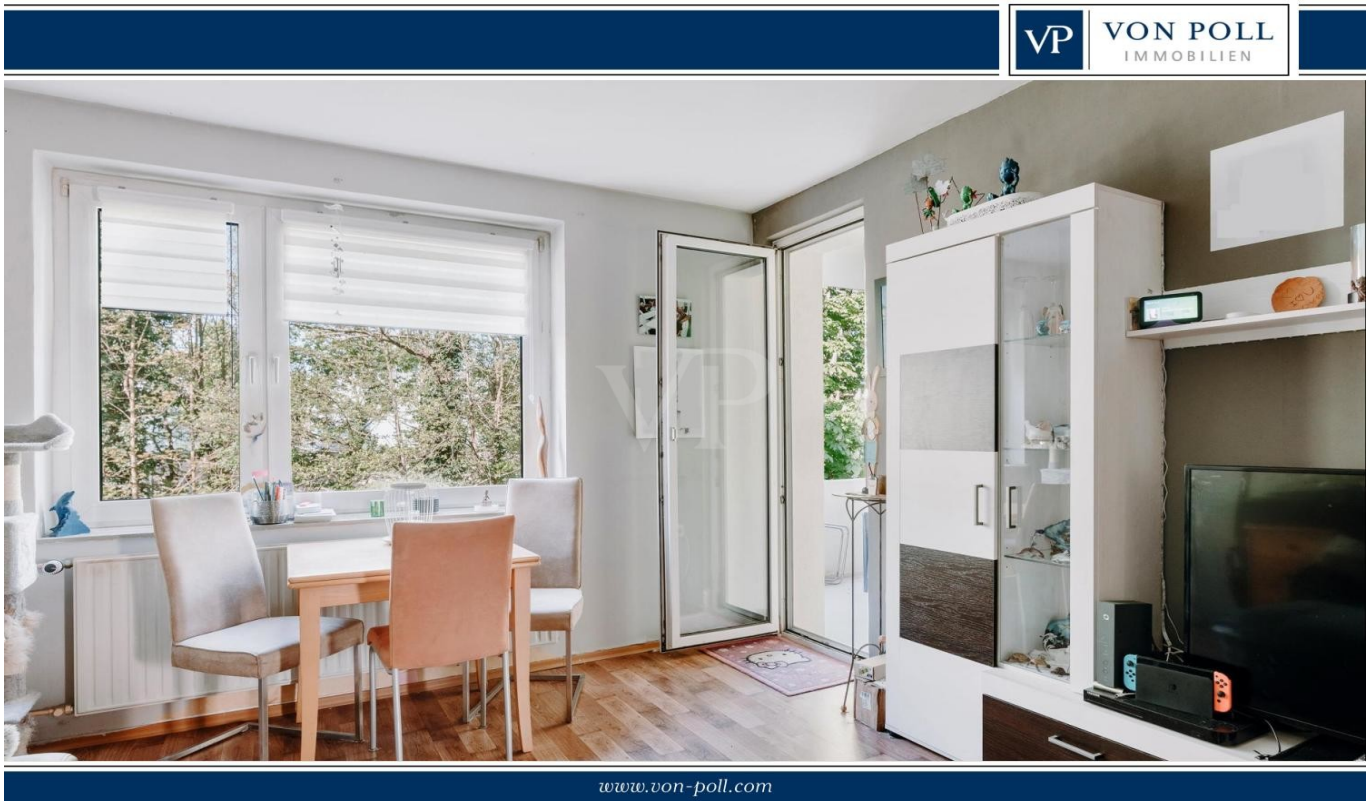
Winsen (Luhe)

Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia

??????? ????????: 25105017



???? ??????: 215.000 EUR • ?????????: ca. 72 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

?? ??? ?????

??????? ????????	25105017
?????????	ca. 72 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1963

???? ??????	215.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.04.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	141.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

?? ???????

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

?? ???????

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

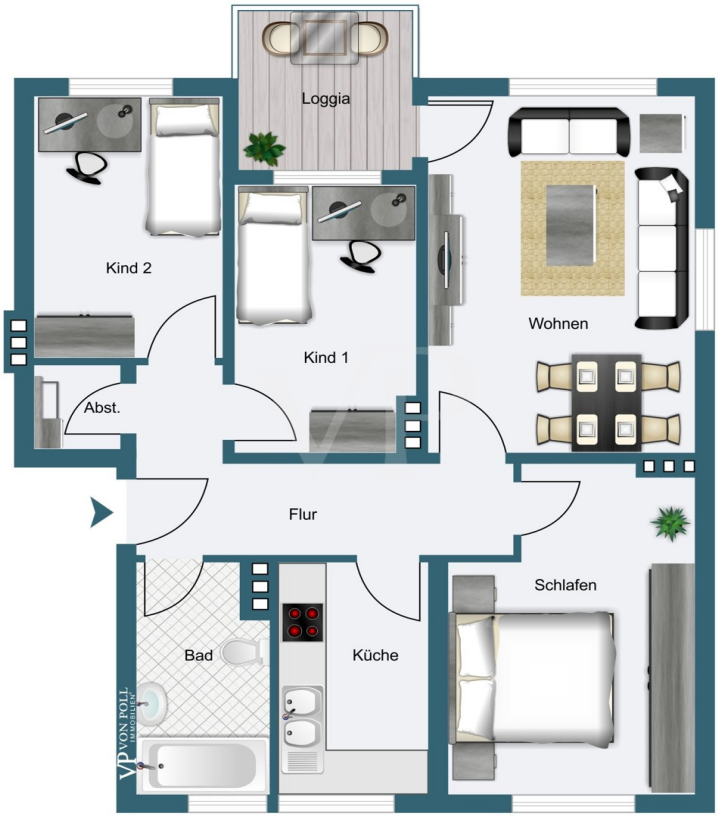
?? ???????

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

?? ???????

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Zum Verkauf steht eine einfach ausgestattete Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1963, in ruhiger und gepflegter Wohnlage. Die Wohnung bietet ca. 72 m² Wohnfläche (inkl. Loggia) und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Die Aufteilung umfasst drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne sowie eine funktionale Einbauküche mit Herd und Waschmaschinenanschluss. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat, die Kunststofffenster sind isolierverglast. Die überdachte Loggia (ca. 2,5 m²) bietet zusätzlichen Freiraum.

Zum Haus gehören ein Kellerabteil pro Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Die Beheizung erfolgt über eine Erdgas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist derzeit fest vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von 669 €. Die Nebenkosten liegen bei 160 €, sodass sich eine Gesamtmiete von 829 € ergibt. Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen 8.028 €.

Wir sehen diese Wohnung vor allem als attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag und festem Mietvertrag. Dank der guten Lage und der praktischen Aufteilung eignet sich das Objekt perfekt für Investoren, die eine unkomplizierte und solide Rendite suchen.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters können keine weiteren Fotos veröffentlicht werden; bei ernsthaftem Interesse senden wir Ihnen jedoch gerne zusätzliches Bildmaterial zu.

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

- Kabelanschluss
- Fliesen- und Laminatboden
- Einbauküche mit Herd
- Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Überdachte Loggia (ca. 2,50 m² in Wohnfläche berechnet)
- Isolierverglasung, Kunststofffenster
- Abstellraum im Kellergeschoss
- Separater Fahrradabstellraum im Keller

Das Wohngeld inkl. Rücklage beträgt: 252,59 €

Wichtige Informationen für Kapitalanleger:

Fest vermietet: Ein bestehender Mietvertrag ist vorhanden.

Monatliche Nettokaltmiete: 669,00 €

Monatliche Nebenkosten: 160,00 €

Gesamtmiete (monatlich): 829,00 €

Jährliche Nettokaltmieteinnahmen: 8.028,00 €

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Winsen (Luhe) in einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohngegend. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Einrichtungen, die das Wohnen hier besonders attraktiv machen. In direkter Nähe liegt das Freizeitbad Winsen, das mit Schwimmbecken und Wellnessangeboten zu sportlicher Betätigung und Entspannung einlädt. Naturliebhaber können Spaziergänge entlang der Luhe oder im nahegelegenen Schlosspark unternehmen. Das historische Schloss Winsen ist ebenfalls gut erreichbar und ein kultureller Anziehungspunkt, der zu Besichtigungen oder einfach zum Verweilen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Ein großer EDEKA-Markt in der Nähe bietet alles für den täglichen Bedarf, während auch ein REWE-Markt und andere Fachgeschäfte bequem erreichbar sind. Zusätzlich gibt es im Zentrum von Winsen einen Wochenmarkt mit frischen und regionalen Produkten. Familien profitieren von den zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. Das Krankenhaus Winsen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte und Apotheken. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die Bahnhöfe und Buslinien von Winsen (Luhe) ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hamburg oder Lüneburg, was den Standort besonders für Berufspendler interessant macht. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn und den gut ausgebauten Straßen.

Die Lage des Mehrfamilienhauses verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Freizeitmöglichkeiten wie das Freizeitbad Winsen, das Schloss Winsen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Umgebung zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25105017 - 21423 Winsen (Luhe)

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

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com