Immobilienexposé

Drei Wohneinheiten - ideal für Anleger im idyllischen Lauenburg.

Objekt-Nr.:
20082210

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Drei Wohneinheiten - ideal für Anleger im idyllischen Lauenburg.

Kaufpreis
469.000 €

227,11 m²	343 m²	1903
Wohnfläche (ca.)	Grundstück (ca.)	Baujahr

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	469.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	20.100 €
	Mieteinnahmen (Ist)	10.500 €
Käuferprovision inkl. USt.	6,95% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082210	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	227,11 m²
	Grundstück (ca.)	343 m²
	vermietbare Fläche (ca.)	227,11 m²
Räume und Flure	Anzahl Wohneinheiten	3
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1903
	Unterkellert	Ja

Beschreibung

In gut angebundener Wohnlage im idyllischem Lauenburg erwartet Sie eine tolle Kapitalanlage in unmittelbarer Elbnähe mit kleinem Elbblick.

Das Haupthaus wurde ca. 1903 in massiver Bauweise errichtet. Empfangen werden Sie von einer schönen Holztreppe und einem hellen Hauptflur im Eingangsbereich, welcher in einen großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer mit Duschwanne und die Küche. Über eine kleine Treppe gelangen Sie in den Keller, der über zusätzliche Abstellfläche verfügt.
Über eine schöne Holztreppe ist das Obergeschoss zu erreichen. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum.
Das Haupthaus, mit ca. 96 qm Wohnfläche, steht aktuell zur freien Verfügung. Es besteht Renovierungsbedarf.

1993 wurden zwei weitere Wohneinheiten im Reihenhauscharakter an das bestehende Haupthaus angebaut. Beide Wohneinheiten wurden identisch errichtet und verfügen über jeweils ca. 65 qm Wohnfläche, welche sich auf das Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss verteilt.
Durch ein cleveres Raumkonzept verfügt das Erdgeschoss über genügend Platz für eine offene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer und ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss finden Sie zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne.
2020 wurden in der mittleren Wohneinheit das Badezimmer komplett erneuert und eine Fußbodenheizung verlegt.
Beide Wohneinheiten sind aktuell zu einer Jahresnettomiete von insgesamt 10.500,00 € vermietet.

Die charmante Immobilie ist ideal für Kapitalanleger oder auch für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Haus 1:

Erdgeschoss:
Wohnbereich
Esszimmer
Badezimmer mit Duschwanne und WC
Treppe
Küche mit Einbauküche
Flur
Abstellraum
Bodenbelag: Laminat, Fliesen und Teppich

Obergeschoss:
Zwei Schlafzimmer
Badezimmer mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Abstellraum
Dachboden
Bodenbelag: Laminat und Teppich

Keller

Haus 2 und Haus 3 (Anbau):

Erdgeschoss:
offene Küche mit Essbereich
Wohnzimmer
Gäste-WC

Obergeschoss:
Badezimmer mit Badewanne (Haus 2 Walk- In Dusche) und Anschluss für die Waschmaschine
Schlafzimmer
Ein weiteres Zimmer

Dachgeschoss:
Wohnzimmer
Abstellraum

Bodenbelag: Fliesen und Laminat

Modernisierungen:
1989 Komplette Entkernung und Erneuerung sämtlicher Leitungen
1999 Umbau des Haupthauses zu einem Einfamilienhaus
1994 Anbau zwei zusätzlicher Wohneinheiten
2005 Erneuerung Außenfassade des Haupthauses
2016 Nach einem Wasserschaden durch Straßenarbeiten wurde der komplette Estrichboden erneuert und in der mittleren Wohneinheit eine Fußbodenheizung eingebaut
2020 Erneuerung Badezimmer der mittleren Wohnung: Neue Fliesen, neuer Fußboden

sowie Einbau einer Walk-In Dusche.

Alle drei Wohneinheiten werden über eine zentrale Gasheizung betrieben. Die Betriebskosten werden über mit Hilfe der jeweiligen Wärme- und Wassermengenzähler separat berechnet.

Die 4 PKW Abstellplätze werden von den Mietern aktuell als Terrassenfläche genutzt.

Lage

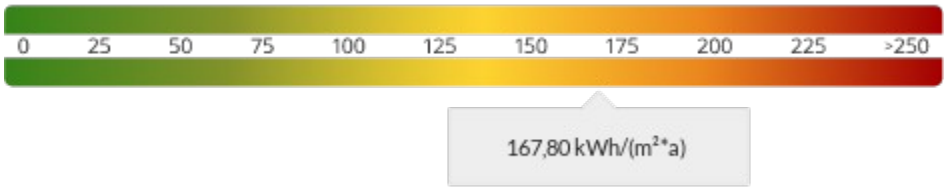
Zentral gelegen und mit einem direkten Blick auf die Elbe liegt dieses Mehrparteienhaus in Top Lage des Herzogtums Lauenburgs. Sowohl Schulen, Lebensmittelläden, Ärzte als auch weitere Belange des täglichen Bedarfs sind sehr gut zu erreichen. Der Stadtkern der ca. 12.000 Einwohner Stadt ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Alle Bereiche der Stadt zeichnen sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Stadt verfügt nicht nur über eine beachtliche Infrastruktur, sondern auch über sämtliche Schulformen. Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote für "Jung und Alt" sowie Einkaufsmöglichkeiten mit breiten Angebotspaletten stehen zur Verfügung. Lauenburg präsentiert sich darüber hinaus als kulturell interessant, u.a. durch die historischen Gebäude, den Lauenburger Rufer oder verschiedene touristische Angebote, wie den Kaiser-Wilhelm Dampfer. Die Metropolregion Hamburg ist bequem über das angeschlossene Bahn- und Busnetz oder über die A25 in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die Hansestadt Lüneburg ist in ca. 20 Autominuten zu erreichen.

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.
Ein Immobilienverkauf ist eine sehr persönliche Angelegenheit, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.
Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Energiebedarfsausweis



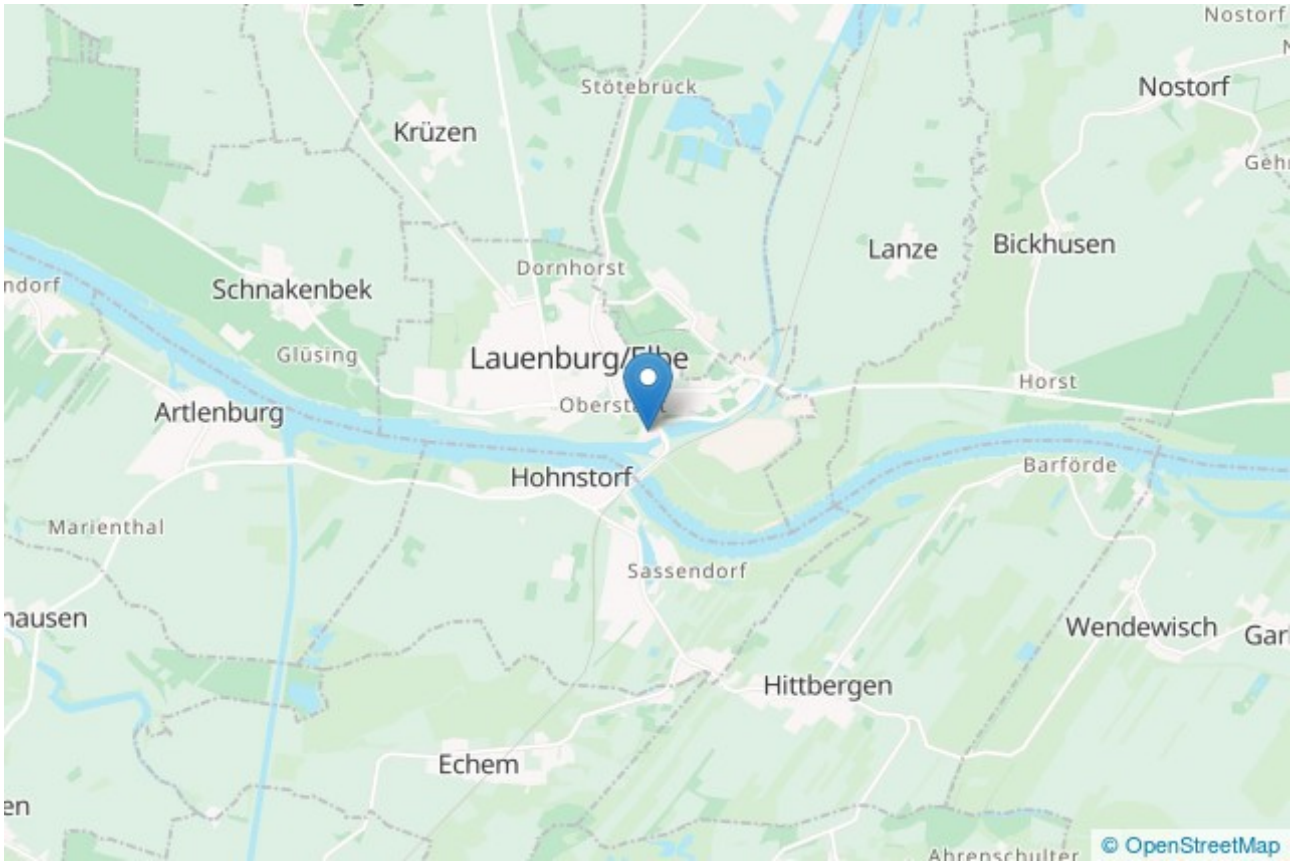
Endenergiebedarf	167,80 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	1987
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	11.01.2032

Ihr Ansprechpartner

Name	Simon Witkowski
Telefon	01775768095
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21481 Lauenburg/Elbe - Landkreis Lüneburg



Wohnzimmer Haus 3

Außenansicht

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

T 0 4131 855 001 0
E info@dybeck.de
I www.dybeck.de

Seitenansicht

Frontansicht

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Terrasse

Eingang Haus 1

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Esszimmer Haus 1

Wohnzimmer Haus 1

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

T 0 4131 855 001 0
E info@dybeck.de
I www.dybeck.de

Badezimmer Haus 1

Küche Haus 1

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

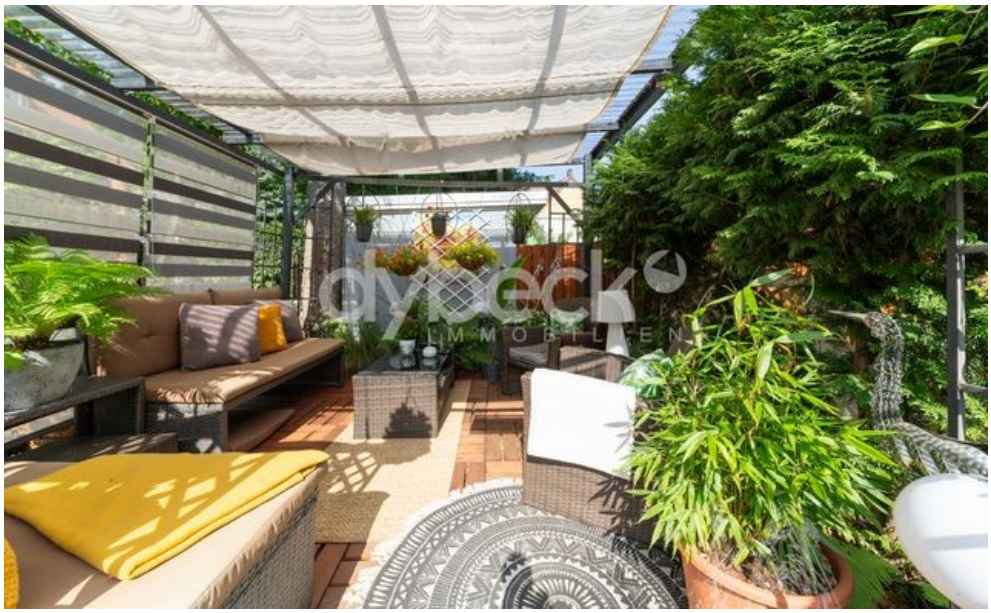
Zweites Badezimmer Haus 1

Anbau Haus 2 und Haus 3

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

T 0 4131 855 001 0
E info@dybeck.de
I www.dybeck.de

Terrasse Haus 3



Terrasse Haus 3

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Badezimmer Haus 3

Schlafzimmer Haus 3

Schlafzimmer Haus 3

Dachgeschoss Haus 3

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Esszimmer Haus 3

Küche Haus 3

Wohn- und Essbereich Haus 3

Eingang Haus 1

Eingang Haus 2 und Haus 3

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Dybeck Abschlussbild