Immobilien-Exposé

Seltene Gelegenheit für Investoren: Attraktives Wohnjuwel in Lüneburg.

Objekt-Nr.:
20082896

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Soll)
62.521,92 €

Mieteinnahmen (Ist) **62.521,92 €**	Käuferprovision inkl. USt. **6,25 % inkl. MwSt.**	Wohnfläche (ca.) **564 m²**
Grundstück (ca.) **345 m²**	vermietbare Fläche (ca.) **564 m²**	Kategorie **Gehoben**
Baujahr **1911**	Unterkellert **Ja**	

Beschreibung

Entdecken Sie dieses attraktive Mehrfamilienhaus in zentraler Lage, nur wenige Schritte von der Lüneburger Innenstadt entfernt.
Auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 345 m² bietet diese Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 564 m² eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Diese Immobilie vereint Historie und Moderne. Von Außen präsentiert sich der malerische Altbau eingereiht in ein Ensemble aus denkmalgeschützten Wohnhäusern und von innen finden Sie vier großzügig geschnittene Wohnungen, auf 4 Etagen verteilt. Die Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren laufend modernisiert, sodass sich insbesondere die obersten 3 Geschosse modern und ansprechend präsentieren.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 140 m² - 145 m², sind mit 4,5 - 6 Zimmern ausgestattet und verfügen über eine Etagenheizung.
Die Bodenbeläge bestehen aus wunderschönen Echtholzdielen und großflächigen Fliesen im Küchenbereich.

Jede Wohnung besitzt eine Loggia zur Straßenseite und die oberen 3 Wohnungen verfügen zudem über einen weiteren Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und sorgen damit für eine stabile und langfristige Einnahmequelle von aktuell ca. 62.521,92 € Nettokaltmiete p.a. Durch Staffelmietverträge bietet das Objekt ein ansprechendes Mieterhöhungspotenzial.

Für eine maximale Wertsteigerung besteht lt. Eigentümer die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu einer fünften Wohneinheit auszubauen. Demnach könnte hier eine ca. 100 m² Wohnung mit 3 Zimmern realisiert werden. Eine entsprechende Genehmigung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wurde vor wenigen Jahren ausgestellt, ist mittlerweile jedoch erloschen. Eine erneute Genehmigung müsste seitens der neuen Eigentümer geprüft werden.

Der bereitgestellte Grundriss zum 2. Obergeschoss dient als Orientierung auch für die anderen Geschosse, die ähnlich gestaltet sind. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sowie die Flächenberechnungen können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen und basieren auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

_Zentrale Innenstadtlage
_Malerischer Altbau von Außen - Modern von Innen
_Pflegeleichtes Grundstück
_Denkmalschutz

Wohnhaus:
EG - 6 Zimmer, 1 Gäste-WC, Einbauküche, 1 Balkon
1. OG - 4,5 Zimmer, Einbauküche, 1 Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Loggia
2. OG - 4,5 Zimmer, Einbauküche, Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Loggia
3. OG - 5 Zimmer, Einbauküche, Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Loggia
DG - Erloschene Baugenehmigung liegt uns vor
Vollvermietet
Vollkeller

Außenanlagen:
Pflegeleicht angelegte Grünanlage
Innenhof

Technische Details:
Energiebedarfsausweis vorhanden!
Etagenheizungen aus den Jahren: 1991, 2012, 2018, 2019
Endenergiebedarf: 123,50 kWh/m²*a) - inkl. Warmwasser
Energieeffizienzklasse: D
Gültig bis: 27.11.2029

Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Flächenberechnungen können von den tatsächlichen Grundrissen abweichen.

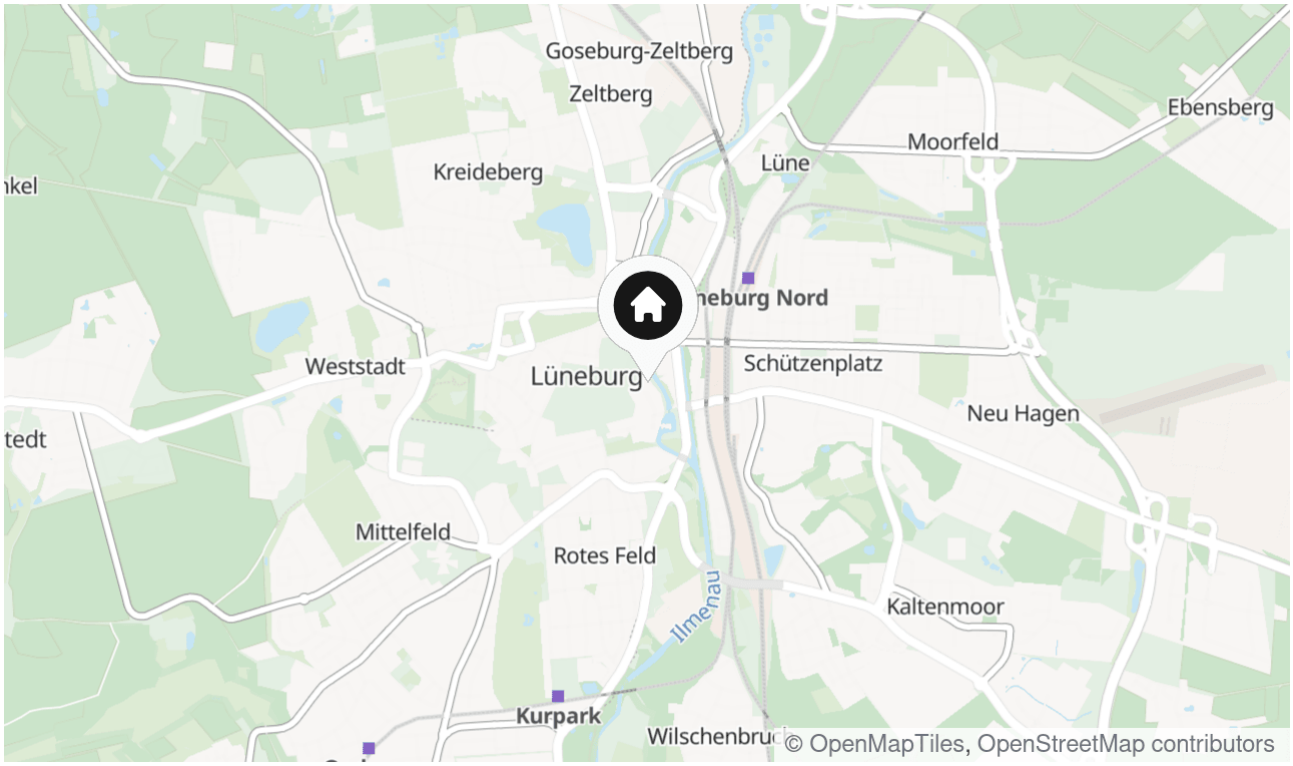
Lage & Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

Die Immobilie liegt in zentraler Lage im malerischen Lüneburg. Die Leuphana Universität ist sehr beliebt und lockt sogar internationale Studenten an. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, ebenso Kindergärten, Grundschulen und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der alte "Stintmarkt", der Platz "am Sande" und viele weitere Sehenswürdigkeiten befinden sich dort ebenfalls. Restaurants und Bars aller Art sind fußläufig zu erreichen und laden zu gemütlichen Abenden und kulinarischen Abenteuern mit Freunden ein.

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Nach Hamburg gelangen Sie ideal mit der Bahn oder auch über die in wenigen Minuten erreichbare A39. Hannover ist ca. 120 km entfernt und in ca. 1,5 Stunden sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

123,50 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

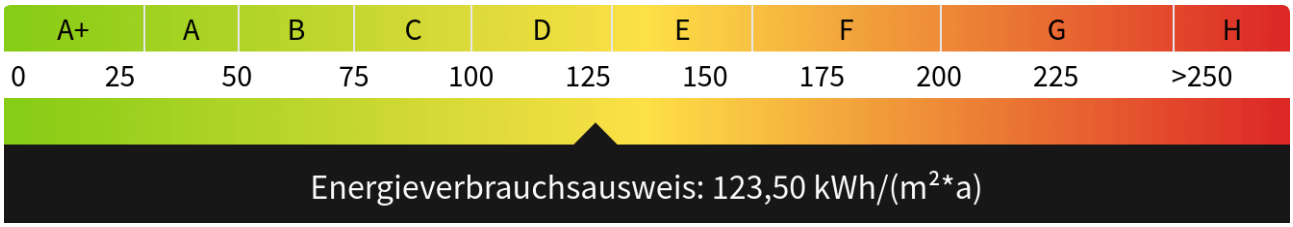
GAS

Baujahr (Energieausweis)

1991

Gültig bis

27.11.2029



Außenansicht

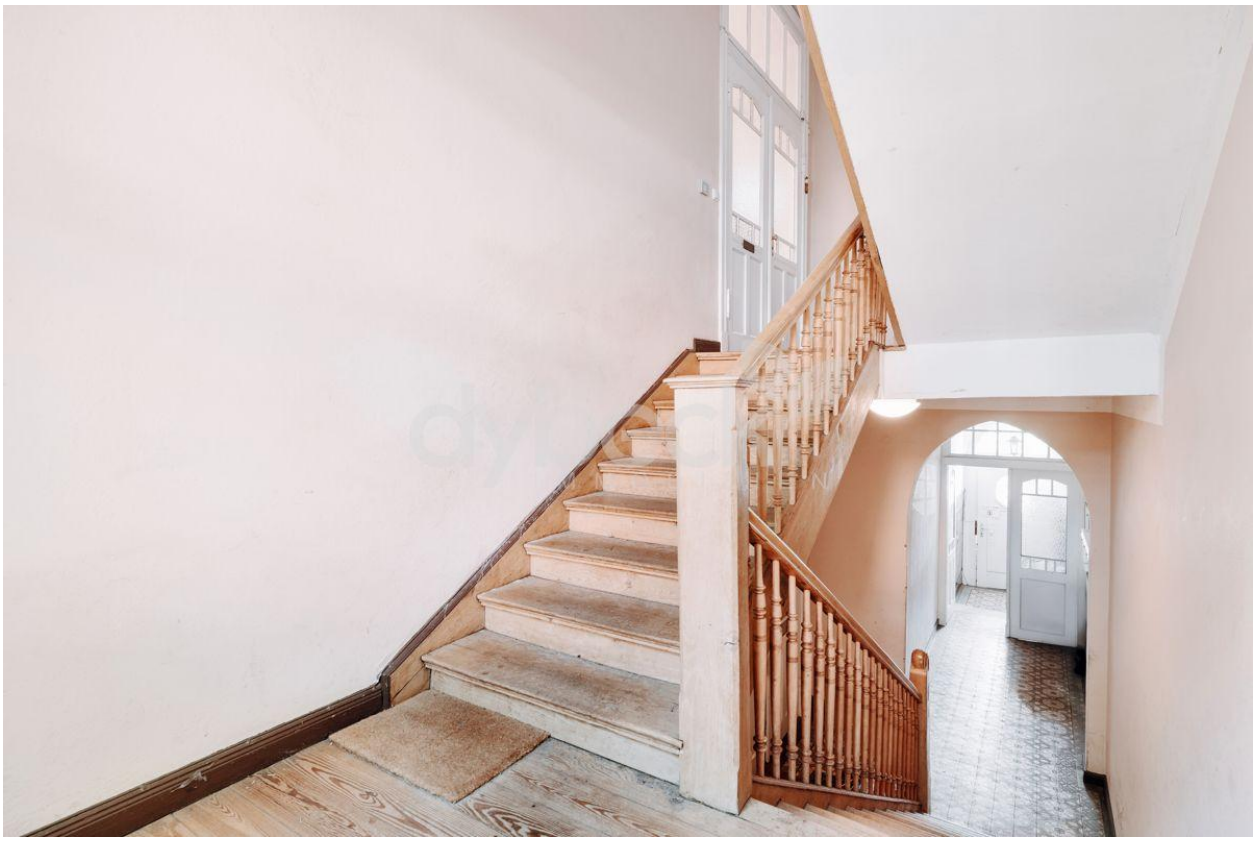
Außenansicht

Hausansicht

Hausansicht mit Ilmenau

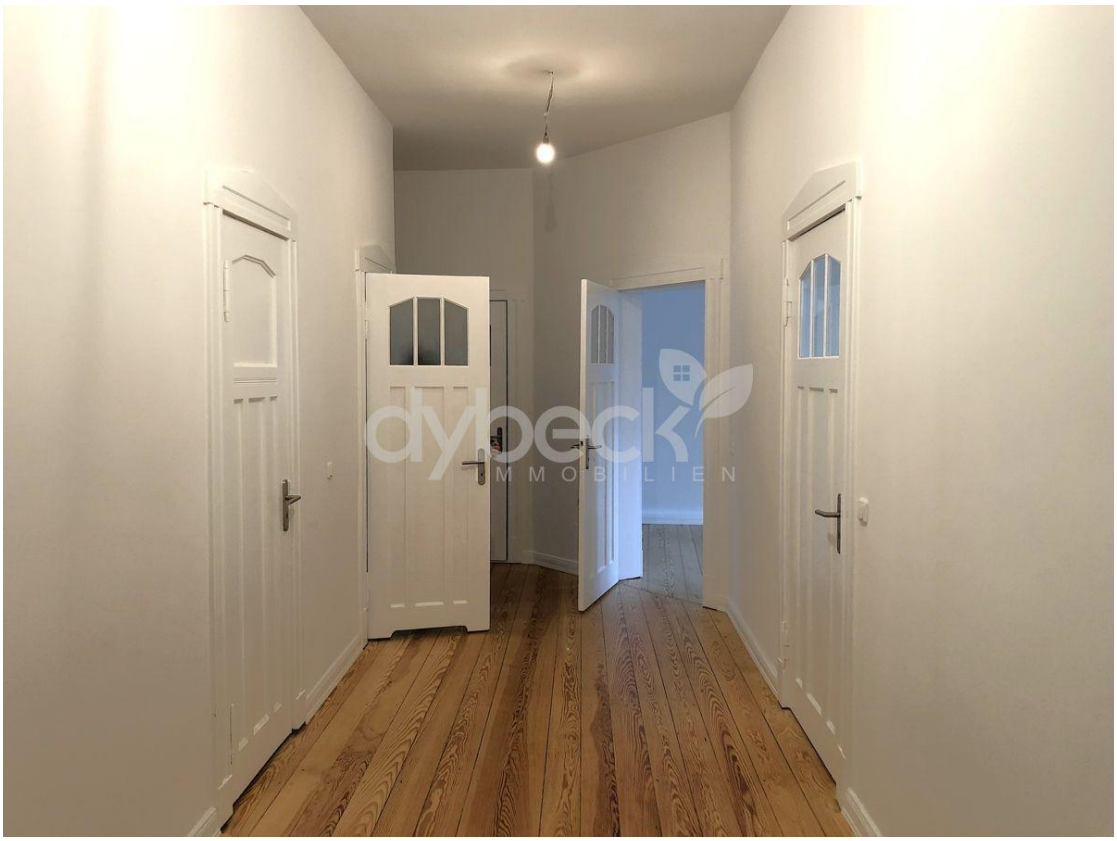
Hausansicht mit Blick über die Stadt

Hinterhof



Treppenhaus

Küche 1. OG

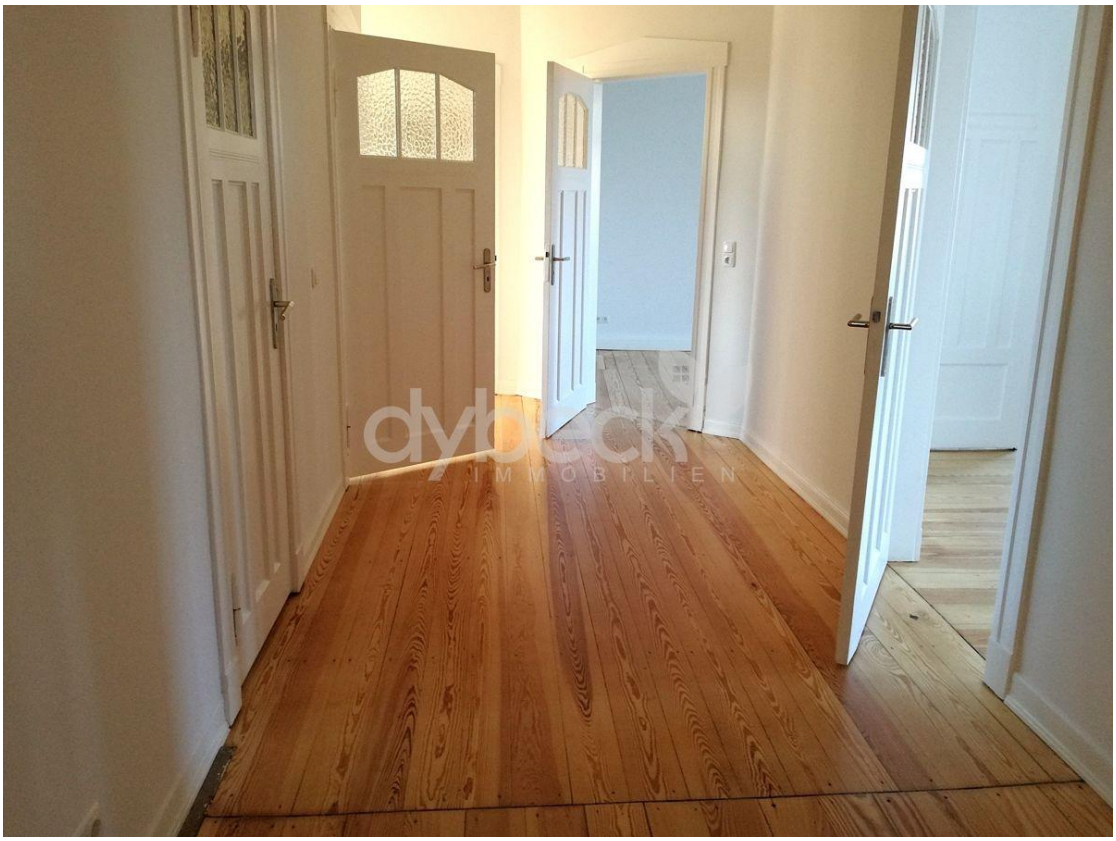


Flur 1. OG

Büro 1. OG

Vollbad 3. OG

Durchgangszimmer 3. OG



Flur 3. OG

Außenansicht

dybeck
IMMOBILIEN
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
04131- 855 001 0
www.dybeck.de

Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg
Telefon: 00494131855001122
E-Mail: office@dybeck.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Carla Reffo

Impressum

www.dybeck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de