



Immobilien-Exposé

**Vollvermietetes Investment mit
Entwicklungspotenzial am Golfplatz von
Adendorf**

Objekt-Nr.:
20082980

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg



Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Soll)

45.420 €

Mieteinnahmen (Ist)

45.420 €

Käuferprovision inkl. USt.

6,25 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

385 m²

Grundstück (ca.)

1.476 m²

vermietbare Fläche (ca.)

385 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Wohneinheiten

5

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2010

Unterkellert

teilweise

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz von Adendorf stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen ca. 1.476 m² großen Eigentumsgrundstück und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage sowie eine nachhaltige Vermietungssituation.

Das Objekt umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Sämtliche Wohnungen sind vollvermietet, wodurch eine sofortige Einnahmesicherheit gewährleistet ist.

Die drei gut geschnittenen Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer, ein Wannenbad sowie eine Terrasse und bieten Wohnflächen zwischen ca. 59 m² und 66 m². Im Dachgeschoss befinden sich zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 97 m² Wohnfläche. Diese Einheiten sind mit einem Vollbad, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einem Balkon ausgestattet und bieten damit einen erhöhten Wohnkomfort.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Den Mietern stehen ein Gemeinschaftsraum für die Erdgeschosswohnungen, separate Kellerräume für die Dachgeschosswohnungen sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Außenanlage präsentiert sich gepflegt und ist pflegeleicht angelegt. Für die Bewohner stehen insgesamt sieben Stellplätze zur Verfügung, darunter zwei Carport-Stellplätze sowie fünf Außenstellplätze. Ergänzend bietet ein Fahrradraum praktische Abstellmöglichkeiten.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 45.267 € inkl. der Stellplatzmieten. Entsprechende Mieterhöhungspotenziale sind vorhanden und erläutern wir Ihnen gerne.

Die direkte Lage am Golfplatz unterstreicht die Attraktivität dieses Objekts und sorgt für eine hohe Wohnqualität – ein entscheidender Faktor für eine langfristig stabile Vermietbarkeit

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- _5 Wohneinheiten (vollvermietet und nach WEG aufgeteilt)
- _ca. 1.476 m² Eigentumsgrundstück
- _Direkte Lage am Golfplatz
- _7 Stellplätze vorhanden

Wohnhaus Vollvermietet:

EG

Wohnung Links: 66 m², 2 Zimmer, Wannenbad, Terrasse

Wohnung Mitte: 59 m², 2 Zimmer, Wannenbad, Terrasse

Wohnung Rechts: 66 m², 2 Zimmer, Wannenbad, Terrasse

DG

Wohnung Links: 97 m², 3 Zimmer, Vollbad, Gäste-WC, Balkon

Wohnung Rechts: 97 m², 3 Zimmer, Vollbad, Gäste-WC, Balkon

Teilkeller

- 1 Gemeinschaftsraum für die Wohnungen im Erdgeschoss
- Separate Kellerräume für die Wohnung im Dachgeschoss
- Trockenraum

Außenanlagen:

Pflegeleicht angelegte Grünanlage

2 Carportplätze

5 Freiplätze

Fahrradraum

Technische Details:

Gaszentralheizung

Neuer Warmwasserspeicher (2025)

Der Energieausweis ist beauftragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor!

Sonstiges

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

Transparenzhinweis: Zur Effizienzsteigerung und Optimierung der Inhalte setzen wir teilweise KI-gestützte Tools zur Text- und Bildverarbeitung ein. Sämtliche Inhalte werden vor Veröffentlichung redaktionell geprüft.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. 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 Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

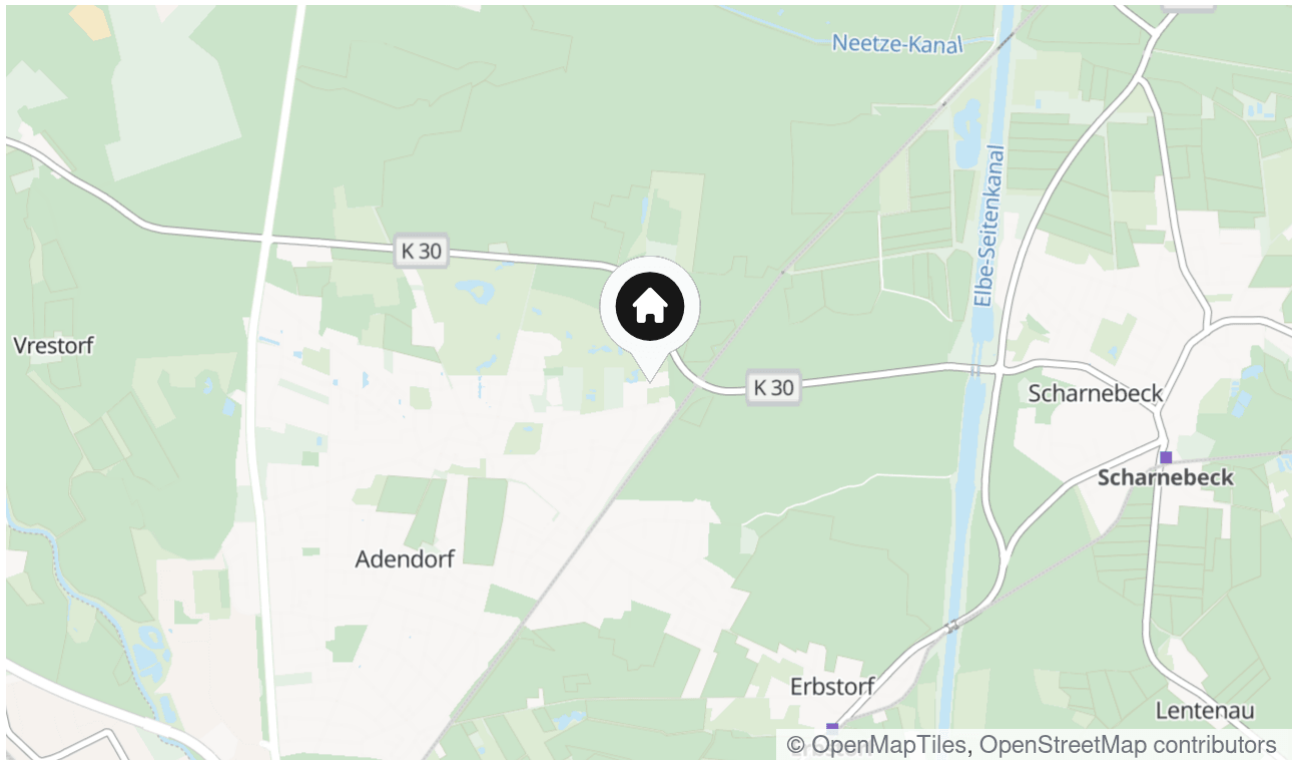
Lage & Umgebung

21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg

Adendorf ist mit etwa 10.200 Einwohnern eine der beliebtesten Gemeinden ca. 4 Kilometer vor den Toren Lüneburgs. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet der Ort mit Golfplatz, Tennisplätzen, Freibad und Eisstadion noch eine Vielzahl an weiteren Freizeitmöglichkeiten und landschaftlichen Sehenswürdigkeiten. Auch für Pendler liegt Adendorf ideal, die Autobahn A39, der Bahnhof in der Hansestadt Lüneburg sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der Landkreis Lüneburg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV-Tarif) angeschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg selbst 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.

Dieses exklusive Wohnhaus liegt unmittelbar neben dem Best Western Castanea Hotel und an der wunderschönen Golfanlage Castanea Resort in Adendorf. Die Anlage bietet einen 18-Loch-Mastercourse sowie den 9-Loch Public Course, das gemütliche Clubhaus „Castello“ verfügt über eine öffentliche Gastronomie und ist insofern sowohl bei "Golfern und Nichtgolfern" sehr beliebt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht Vorderseite



Hausansicht



Vogelperspektive



Hausansicht Rückseite



Anlagenübersicht



Anlagenübersicht



Stellplätze

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

