Lauenau

renditestarke Kapitalanlage in Laueanu

Objektnummer: 25216013

KAUFPREIS: 365.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 295 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 468 m²

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25216013
Wohnfläche	ca. 295 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	108.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

www.von-poll.com

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve in Lauenau – saniertes Ziegelhaus mit 3 Wohneinheiten und Praxis

Im Herzen von Lauenau präsentiert sich dieses stilvolle Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage oder Mehrgenerationenobjekt mit vielfältigem Nutzungspotenzial. Das massiv gemauerte Ziegelhaus mit klassischer Vorhangfassade wurde im Jahr 1950 erbaut und vor rund fünf Jahren umfassend saniert. Es beherbergt zwei großzügige Wohneinheiten mit ca. 140 m² und 110 m² Wohnfläche, eine 1-Zimmerwohnung mit ca. 45 m² sowie eine gewerbliche Praxisfläche von etwa 40 m².
Insgesamt bieten sich ca. 295?m² Wohnfläche und eine Grundstücksfläche von ca. 468?m².

Die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 21300€ im Jahr.

Das Gebäude besticht durch seinen gepflegten Zustand sowie durch hochwertige Ausstattungsmerkmale: In den Wohnungen wurde edles Eichenparkett verlegt, das nicht nur für ein warmes Wohnambiente sorgt, sondern auch langlebige Qualität verspricht. Die charmanten, doppelt verglasten Sprossenfenster unterstreichen den zeitlosen Charakter des Hauses und bieten gleichzeitig eine gute Wärmedämmung.

Außenstellplätze , sowie eine Gartennutzung und ein Balkon gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Die Heizungsanlage wurde 2019 modernisiert und durch eine neue Gasheizung ersetzt. Auch das Dach wurde im Zuge der Sanierung überholt und befindet sich in sehr gutem Zustand. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachboden – eine ideale Möglichkeit zur Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Ob als renditestarke Anlageimmobilie, für die eigene Nutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus vereint Substanz, Charme und Potenzial in zentraler Lage von Lauenau.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Ausstattung und Details

·zentrale Lage
·3 Wohneinheiten
·Außenstellplätze
·Gasheizung von 2019
·Echtholzparkett
·2019 saniert
·Dach überholt
·Ausbaureserve
·ca. 21300€ Mieteinnahmen jährlich

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral in Lauenau . In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahn A2, und die Bundesstraße 442.

Lauenau, ein idyllisches Städtchen in Deutschland, besticht nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch seine günstige Lage und exzellente Verkehrsanbindung.
Lauenau liegt eingebettet inmitten der malerischen Landschaft, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern. Die Stadt bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern, was ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet.
In Lauenau selbst sowie in den benachbarten Städten gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Diese sind leicht erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25216013 - 31867 Lauenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg
Tel.: +49 5722 - 28 10 377
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com