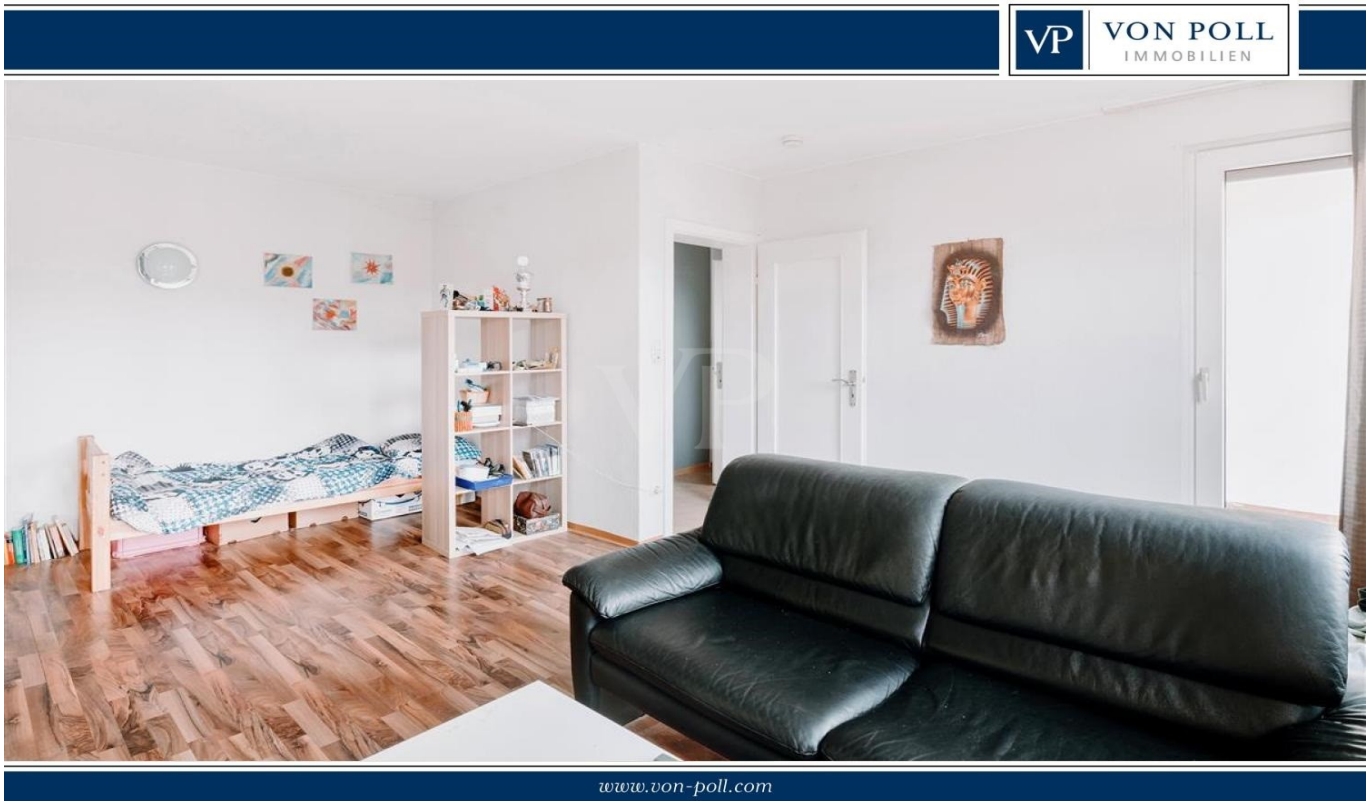
Winsen (Luhe)

Attraktive Kapitalanlage: Gut vermietbare Wohnung mit Loggia!

Objektnummer: 25105001



KAUFPREIS: 95.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 38,42 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Auf einen Blick

Objektnummer	25105001
Wohnfläche	ca. 38,42 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	95.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.09.2028

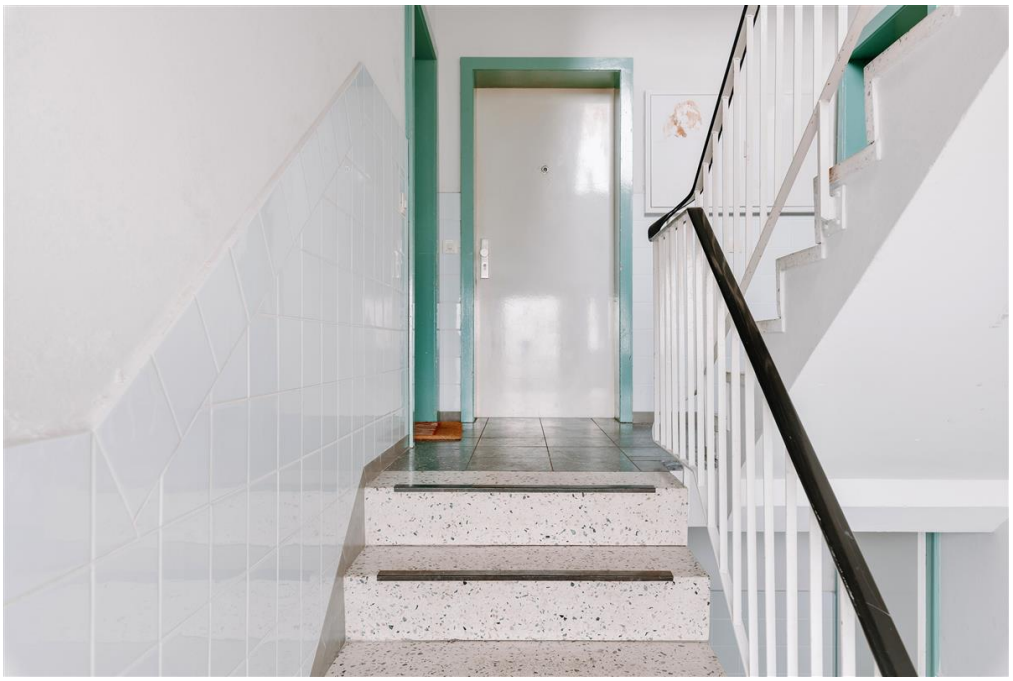
Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	176.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie



Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

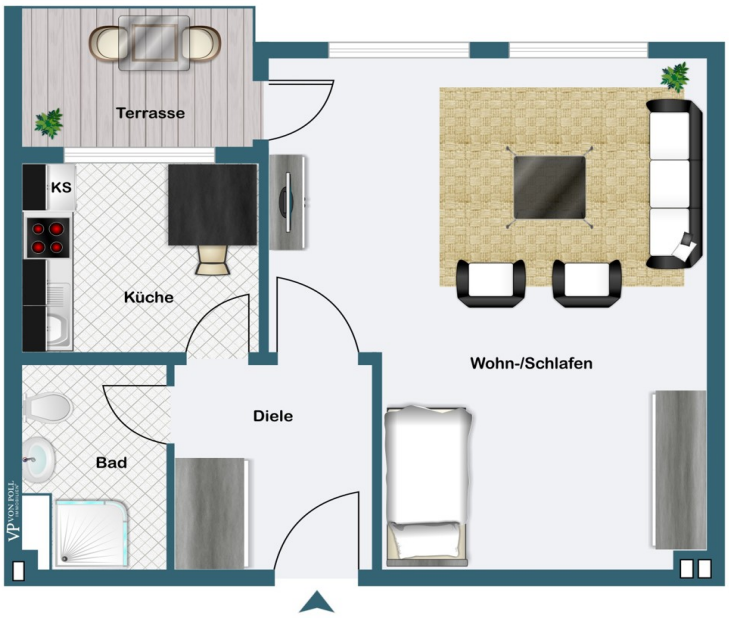
Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Ein erster Eindruck

Diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 38,42 m² befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 und ist eine attraktive Option für Kapitalanleger. Durch die praktische Raumaufteilung und die beliebte Wohnungsgröße ist sie besonders gut für Singles oder Paare geeignet, was eine unkomplizierte Vermietung ermöglicht.

Der Wohn- und Schlafbereich bietet viel Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die separate Küche wird durch Tageslicht erhellt und schafft eine angenehme Atmosphäre für den Alltag. Das Badezimmer ist funktional und pflegeleicht, wodurch der Instandhaltungsaufwand gering bleibt.

Ein besonderes Plus ist die überdachte Loggia, die den Wohnkomfort erhöht und einen geschützten Außenbereich bietet. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der für mehr Stauraum sorgt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude und überzeugt durch ihre praktische Größe und gute Vermietbarkeit. Sie eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage.

Wichtige Information für Kapitalanleger:
Die Wohnung ist fest vermietet, ein Mietvertrag liegt vor. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 322,00 €, was eine jährliche Mieteinnahme von 3.864,00 € ergibt.

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Ausstattung und Details

- Erdgeschoss
- Wohn-und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Einbauschränken und Herd
- Loggia (ca. 1,67 m² in Wohnfläche berechnet)
- Abstellraum im Kellergeschoss

Wichtige Informationen für Kapitalanleger:
Fest vermietet: Ein bestehender Mietvertrag liegt vor
Monatliche Nettokaltmiete: 322,00 €
Jährliche Mieteinnahme Nettokalt: 3.864,00 €

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25105001 - 21423 Winsen (Luhe)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com