

Vögelzen

Investieren Sie in Ihre Zukunft: Vermietete Doppelhaushälfte mit Renditepotenzial!

Objektnummer: 23105032



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,3 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 678 m²

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

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

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	23105032
Wohnfläche	ca. 127,3 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1927
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	25.09.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

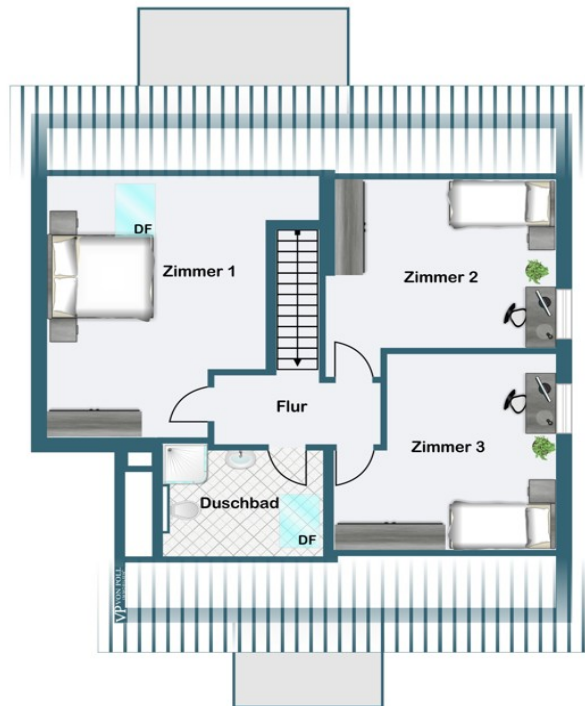
www.von-poll.com

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 23105032 - 21360 Vögelsen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser attraktiven Doppelhaushälfte, die aktuell vermietet wird und Ihnen eine jährliche Mieteinnahme von € 8.640,00 avisiert. Diese Immobilie präsentiert sich in einem soliden Zustand und ist bereits in vielen Teilbereichen modernisiert worden. Mit ca. 127 m² Wohnfläche bietet diese Haushälfte großzügigen Raum für Ihre Investition. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ideal für Mieter oder künftige Eigentümer sind. Die zwei Badezimmer, eines mit Wanne und eines mit Dusche, bieten Komfort und Flexibilität für die Bewohner. Hier wurde an alles gedacht, um das Wohnen so angenehm wie möglich zu gestalten. Die Einbauküche im Landhausstil ist nicht nur funktional, sondern verleiht der Küche auch einen charmanten Touch. Das große Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Südterrasse, eröffnet viel Platz für gesellige Stunden und lädt zum Entspannen ein. Ein gepflegter Gartenanteil und eine zweite Terrasse ergänzen das Freizeitangebot im Freien. Ihre Mieter oder zukünftigen Bewohner können hier die Sonne genießen und sich im Grünen erholen. Zur Immobilie gehört eine Garage, die zusätzlichen Stauraum oder bequemes Parken ermöglicht. Diese Doppelhaushälfte ist eine interessante Kapitalanlage mit einer guten Basis. Investieren Sie in eine Immobilie mit Potenzial!

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Ausstattung und Details

Solide Kapitalanlage mit Potenzial
Jährliche Mieteinnahmen von € 8.640,00
In vielen Teilbereichen bereits modernisiert
Vier geräumige Zimmer
Ein Dusch- und ein Wannenbadezimmer
Einbauküche im charmanten Landhausstil
Großes Wohn- und Esszimmer
Überdachte Südterrasse
Gepflegter Gartenanteil und zusätzliche Terrasse
Garage für Stauraum und bequemes Parken

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Alles zum Standort

Vögelsen, ein malerischer Ort vor den Toren von Lüneburg, besticht durch seine einzigartige Lage und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und idyllisches Leben ermöglicht. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und die Nähe zur Stadt zu einem perfekten Wohnort. Die Infrastruktur in Vögelsen kann sich sehen lassen. Innerhalb des Ortes finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen steht ebenfalls zur Verfügung. Für Familien sind Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter eine Grundschule, eine Krippe und Kindergärten. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert, mit Ärzten und einer Apotheke in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist exzellent, da Sie von Vögelsen aus in wenigen Minuten die Umgehungsstraße und die Autobahn Richtung Hamburg erreichen können. Ein regelmäßig verkehrender Stadtbus bringt Sie bequem ins Zentrum von Lüneburg. Die natürliche Umgebung von Vögelsen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein. In nur zehn Gehminuten erreichen Sie ein Naherholungsgebiet, das sich perfekt für ausgedehnte Wanderungen und entspannte Stunden in idyllischer Atmosphäre eignet. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe sogar einen Reitstall mit Reithalle. Vögelsen bietet Ihnen die angenehme Kombination aus ländlichem Charme und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Willkommen in Vögelsen, einem Ort, der das Beste aus beiden Welten vereint.

Objektnummer: 23105032 - 21360 Vögelsen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 285.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23105032 - 21360 Vögelsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com