

Lachendorf

Charmanter Bungalow und Zweifamilienhaus - Vermietet-

????????? ??????????: 25217055



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 315 m² • ?????????: 11 • ?????? ????: 941 m²

??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25217055	???? ?????	495.000 EUR
????????	ca. 315 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 5,95 % (inkl.
????????	11		MwSt.) des
????????????? ???	6		beurkundeten
????????		???? ?????????????	Kaufpreises
????????	4		
???? ?????????????	1964	???? ?????????????	2023
????? ?????????????	2 x ???????????	????????	??????
	????? ?????????????,	????????????	
	1 x ?????	??????????????	ca. 130 m²
		?????	
		??????????????	ca. 315 m²
		?????	
		??????	WC ???????????,
			?????, ?????,
			???????????????
			???????

??????? ?????????: 25217055 - 29331 Lachendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	130.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.04.2033	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964

??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ????????



???????? ?????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ????????



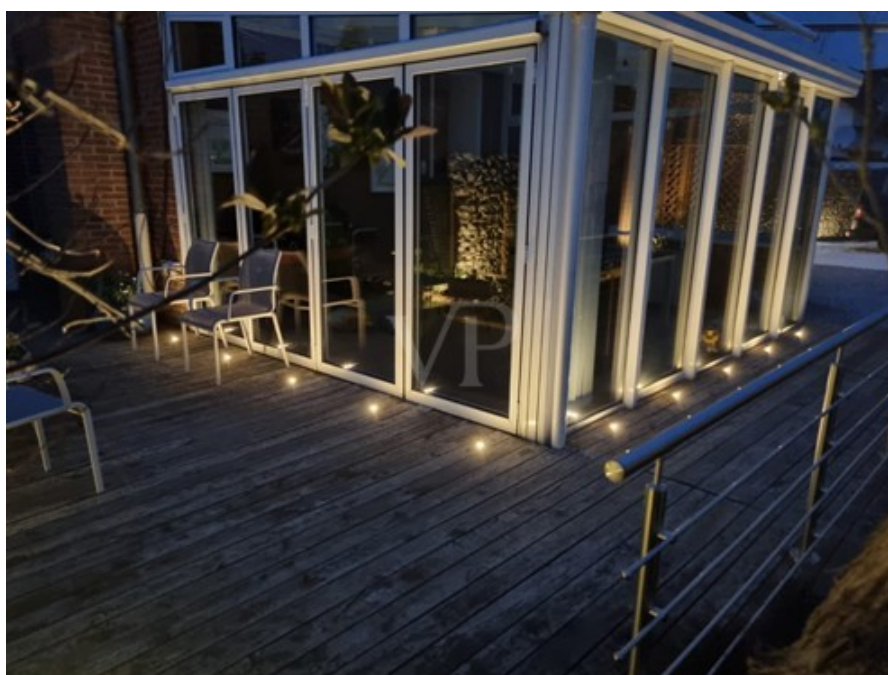
???????? ??: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



???????? ?????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



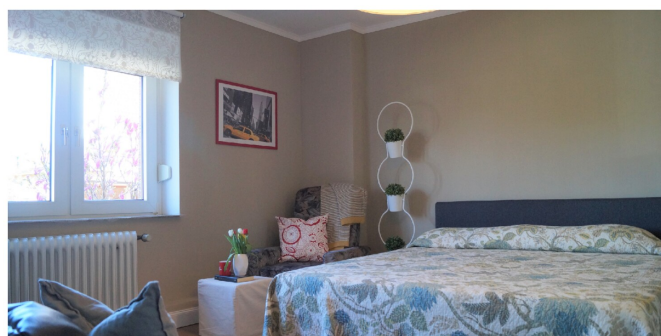
??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ????????



??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ????????



??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



???????? ?????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



???????? ?????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



???????? ?????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?? ???????



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP VON POLL IMMOBILIEN

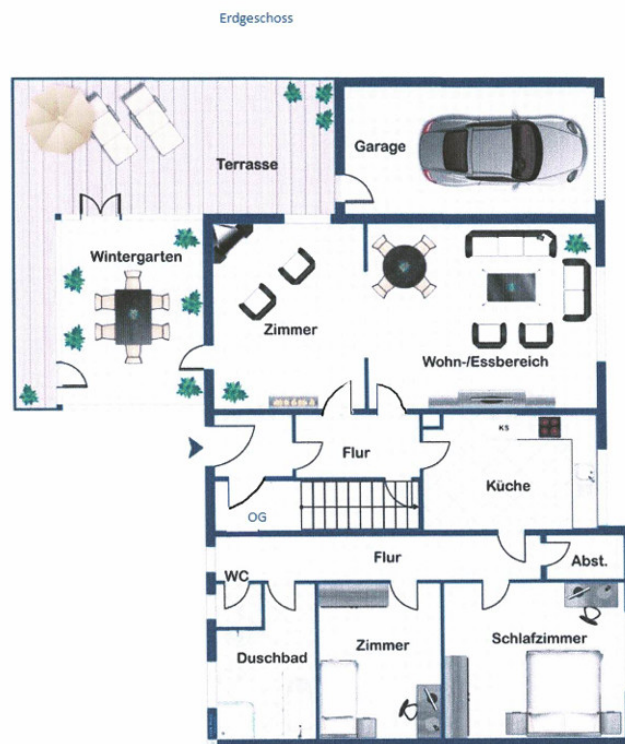
Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

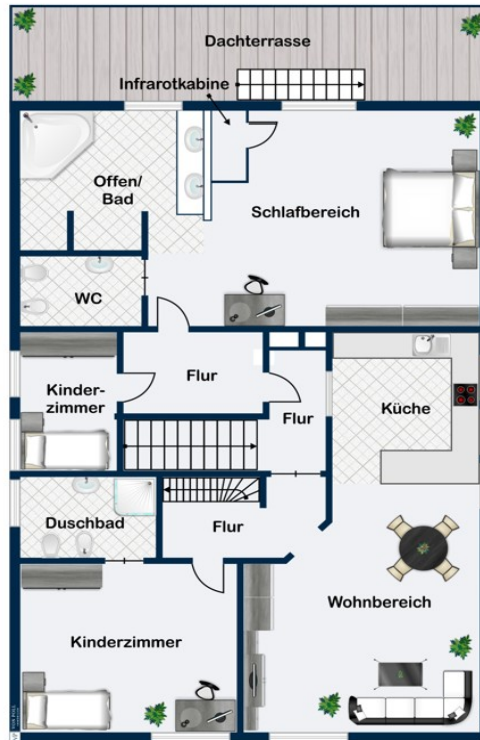
www.von-poll.com

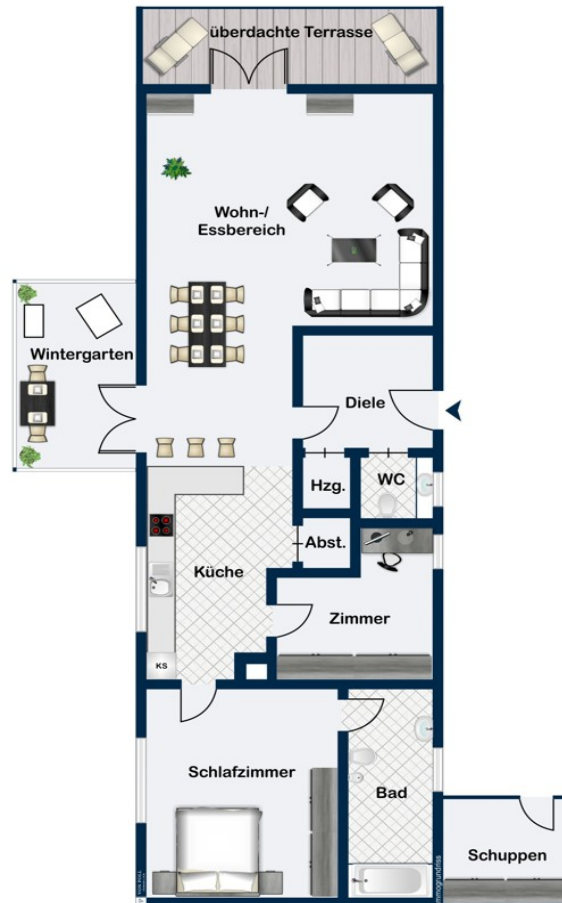
??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

???????



Achtung unmaßstäbliche Angaben





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

??? ?????? ??????????

Attraktives Anlageobjekt mit drei vermieteten Wohneinheiten in zentraler Lage von Lachendorf.

In fußläufiger Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich dieses charmante Mehrparteienobjekt als interessante Kapitalanlage mit solider Rendite. Auf einem ca. 941 m² großen Grundstück vereinen sich zwei Gebäude mit insgesamt ca. 315 m² Wohnfläche, aufgeteilt in drei vollständig vermietete Wohneinheiten.

Objektdetails im Überblick:

Haupthaus (Zweifamilienhaus):

Das Hauptgebäude ist aktuell in zwei vollständig separate Wohnungen aufgeteilt. Beide Einheiten verfügen zusätzlich über ein eigenes Balkonkraftwerk, das zur Unterstützung der Stromversorgung beiträgt und für eine nachhaltige Energiebilanz sorgt. Insgesamt stehen im Haupthaus ca. 222 m² Wohnfläche, verteilt auf 11 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Bäder, zur Verfügung. Die Aufteilung ermöglicht langfristig stabile Mieteinnahmen und bietet Flexibilität für zukünftige Nutzungskonzepte.

Separater Bungalow:

Der freistehende Bungalow ergänzt das Angebot ideal mit ca. 90 m² Wohnfläche, einem großzügigen Wohnbereich, moderner Einbauküche sowie einem hellen Wintergarten. Auch diese Einheit ist derzeit zuverlässig vermietet.

Ausstattung & Highlights:

- Drei unabhängig vermietete Wohneinheiten
- Zwei Balkonkraftwerke zur umweltfreundlichen Stromerzeugung (Haupthaus)
- Gepflegte Außenanlage mit Wintergarten, Terrasse, Teich, Gartenhaus und automatische Bewässerung
- Stilvolle Gestaltung mit individuellen Details

Lage:

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die ruhige, aber zentrale Lage sowie die gute Anbindung an den regionalen Verkehr machen das Objekt auch für Mieter langfristig attraktiv.

Fazit für Kapitalanleger:

Ein gepflegtes, vollständig vermietetes Anlageobjekt mit drei eigenständigen Einheiten, nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonkraftwerken, attraktiver Mikrolage und stabilem Mietpotenzial. Die Kombination aus solider Bauqualität, wertiger Ausstattung

und zukunftsorientierter Energieversorgung macht diese Immobilie zu einer interessanten und sicheren Investition mit langfristiger Perspektive.

??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

?????????????? ??? ????????

Außenanlage mit Beleuchtung

Brunnen zur Bewässerung und Beregnungsanlage mit Smart gesteuert, Mähroboter, Gartenhaus und gesicherter Fischteich.

Beim Zweifamilienhaus gibt es keine separaten Zähler zur Abrechnung. Hier wird die Warmmiete berechnet.

??????? ????????: 25217055 - 29331 Lachendorf

??? ??? ??? ??????????

Lachendorf

Am Südrand der Lüneburger Heide befindet sich die Samtgemeinde Lachendorf. Die Samtgemeinde besteht aus fünf Gemeinden samt deren Ortsteilen dazu zählen Ahnsbeck, Beedenbostel, Eldingen und Hohne und natürlich Lachendorf.

Durch seine gute Infrastruktur hat Lachendorf in den vergangenen Jahren anhaltend immer mehr an Attraktivität gewonnen. Hier finden Sie fast alles, angefangen bei Apotheken, Ärzten über Einkaufszentren und Physiotherapeuten bis hin zu Zweiradgeschäften. Auch für die Bildung der Kleinsten ist gesorgt – ob in der Vielzahl von Kindergärten, der Grundschule, der neu gegründeten Oberschule oder auf dem Gymnasium.

Zusätzlich besteht eine gute Anbindung nach Celle (ca. 15 km entfernt), Gifhorn, Hannover, Braunschweig und Wolfsburg.

??????? ???????: 25217055 - 29331 Lachendorf

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 130.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25217055 - 29331 Lachendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com