

Brietlingen

# Zukunftssichere Kapitalanlage - Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten

CODICE OGGETTO: 22105050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.092 m<sup>2</sup> • VANI: 39 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.572 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22105050                              |
| Superficie netta    | ca. 1.092 m <sup>2</sup>              |
| Vani                | 39                                    |
| Anno di costruzione | 1922                                  |
| Garage/Posto auto   | 18 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.500.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1994                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile             | ca. 1092 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.05.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 122.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                                |

CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

## Una prima impressione

Hier erwartet Sie eine exzellente Kapitalanlage! Diese Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern, einem Nebengebäude, 18 Stellplätzen, 3 Garagen und ca. 1.092 m<sup>2</sup> Wohnfläche generiert eine jährliche Mieteinnahme von € 78.240,00. Auf einem Grundstück von ca. 5.572 m<sup>2</sup> befinden sich 18 Wohneinheiten, die perfekt für unterschiedliche Zielgruppen geeignet sind.

Dieses historische Gebäude, eine ehemalige Molkerei, wurde in späteren Jahren mehrfach erweitert und zum Wohnhaus umgebaut, ebenfalls das Garagengebäude. Die 18 Wohneinheiten sind alle zeitgemäß ausgestattet, um den Mietern ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Auf dem Grundstück besteht eventuell noch Bebauungspotenzial. Die Mieter haben zudem die Möglichkeit, den Garten zu nutzen.

Die Immobilie wird laufend instand gehalten und befindet sich in einem guten Zustand. Das Nebengebäude dient als Lagerfläche und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Profitieren Sie von dieser attraktiven Gelegenheit und investieren Sie in eine Kapitalanlage mit hervorragenden Mieteinnahmen. Werden Sie Eigentümer dieses historischen Gebäudes und sichern Sie sich eine langfristige und renditestarke Investition!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen! Wir freuen uns über Ihren Anruf!



**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

## Dettagli dei servizi

Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern

18 Wohneinheiten

Zwei 1 Zimmer-Wohnungen, elf 2 Zimmer-Wohnungen, fünf 3 Zimmer-Wohnungen

Nettomieteinnahme € 78.240,00 p.a.

18 Stellplätze und 3 Garagen

Nebengebäude als Lagerfläche

Gartennutzungsmöglichkeiten für die Mieter

Laufend Instand gehalten

Grundstück eventuell noch mit Bebauungspotenzial

**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

## Tutto sulla posizione

Brietlingen ist eine Gemeinde im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen. Die Gemeinde liegt westlich des Naturparks Elbufer-Drawehn. Die Region ist geprägt von einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit vielen Wäldern, Wiesen und Seen. Die Gemeinde Brietlingen ist umgeben von einer idyllischen Naturlandschaft und bietet somit beste Voraussetzungen für Erholung und Entspannung.

Die Infrastruktur von Brietlingen ist gut ausgebaut und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. So gibt es in der Gemeinde diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote sind vorhanden.

Verkehrstechnisch ist Brietlingen durch die Bundesstraße 209 und die nahegelegene Autobahn A39 gut angebunden. Die Städte Lüneburg und Hamburg sind somit schnell und bequem erreichbar. Zudem gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den Bahnhof Lüneburg.

Insgesamt bietet Brietlingen somit eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung und ist gleichzeitig gut angebunden an größere Städte und Verkehrsknotenpunkte.

**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



**CODICE OGGETTO: 22105050 - 21382 Brietlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

**Tel.:** +49 4131 - 70 74 92 0

**E-Mail:** [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)