

Lachendorf

# Renditeobjekt-Charmanter Bungalow und Zweifamilienhaus-voll vermietet

**CODICE OGGETTO: 25217055**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 315 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 941 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

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

CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25217055
Superficie netta	ca. 315 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 315 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.04.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

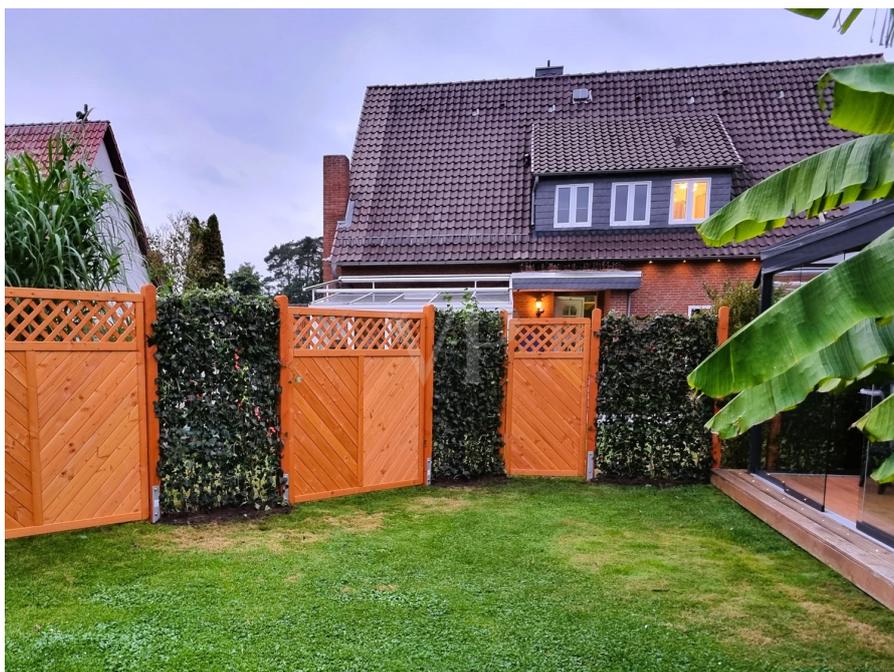
CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



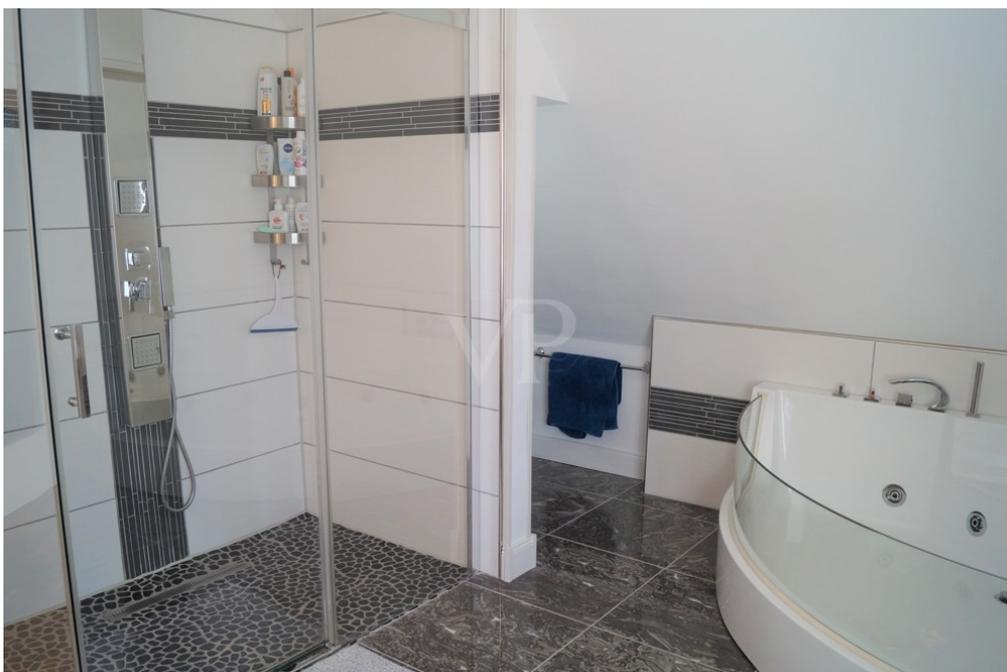
CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



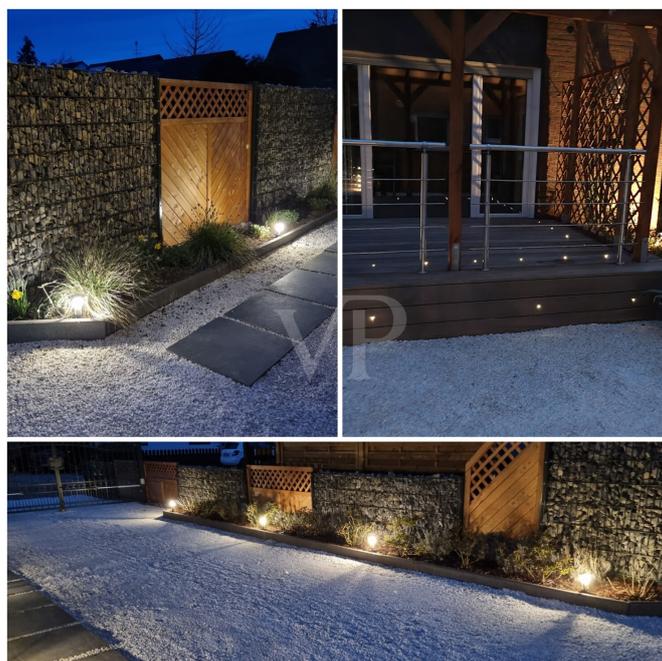
CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## La proprietà



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

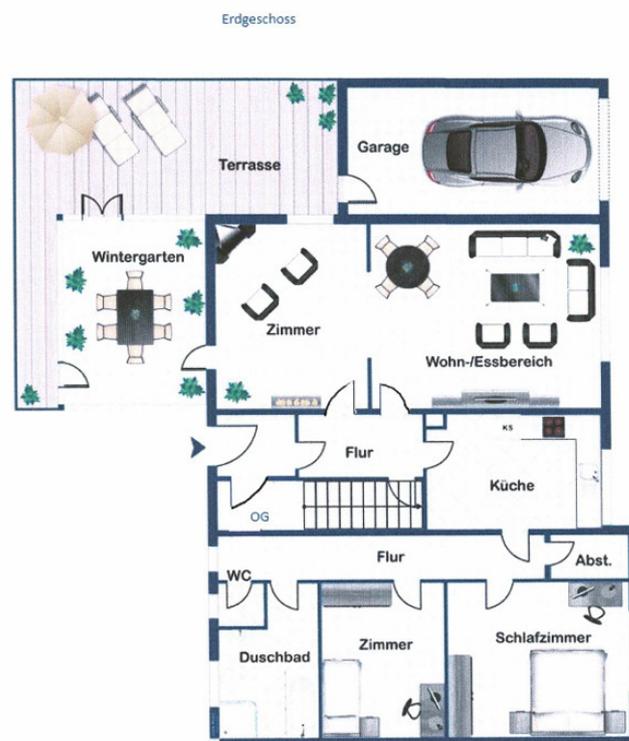
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

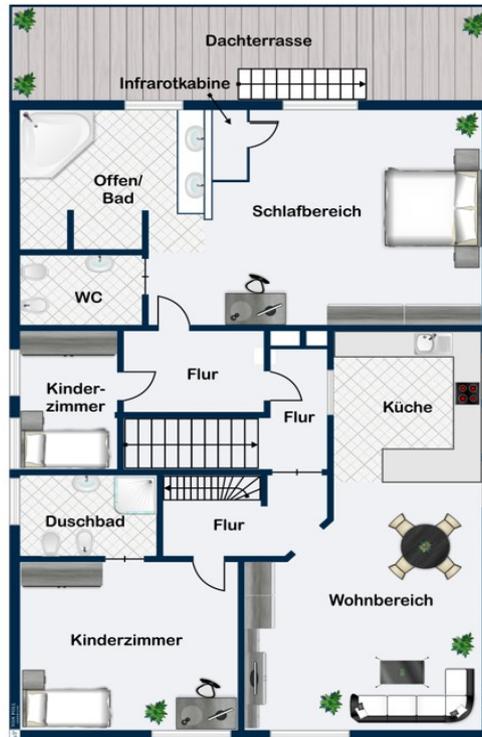
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

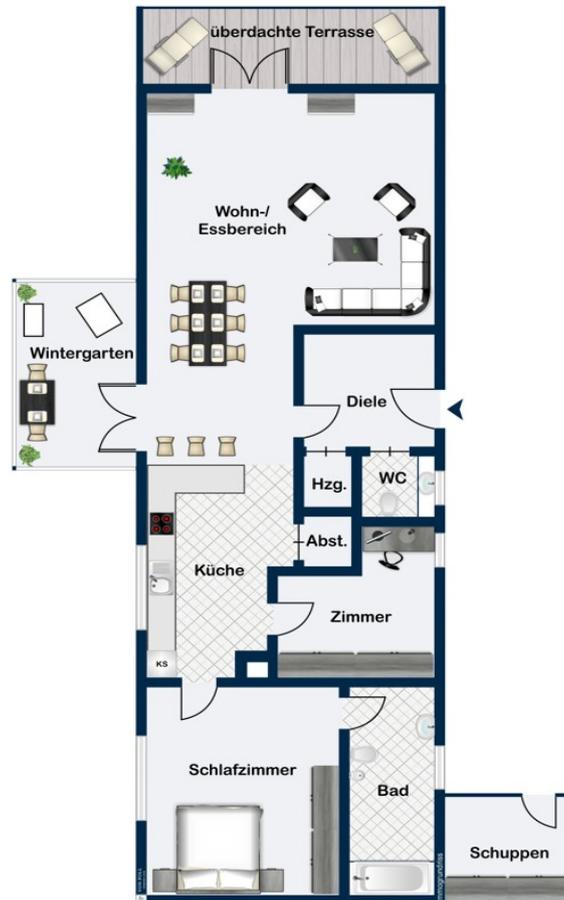
CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf

## Planimetrie



Achtung unmaßstäbliche Angaben





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereinen sich zwei Gebäude mit insgesamt ca. 315 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

## Dettagli dei servizi

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 pro Einheit 250,00 Euro für Strom und Gas und 100,00 Euro NK berechnet. Kaltmiete Zweifamilienhaus beide Einheiten zusammen 1770,00 Euro

Bungalow Kaltmiete 885,00 Euro

Alle Einheiten sind vermietet und die Küchen sind im Mietpreis enthalten und nicht separat ausgewiesen.

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 130.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25217055 - 29331 Lachendorf**

## Partner di contatto

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

Simon von Collepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

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

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

---

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