

# Investition mal anders

21394 Kirchgellersen, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 46754



Wohnfläche ca.: **124 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **239.000 EUR**



## Investition mal anders

Objekt ID	46754
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	21394 Kirchgellersen
Wohnfläche ca.	124 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	239.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das in den 90er/2000er Jahren entstanden ist. Vor dem Haus stehen Parkplätze zur Verfügung, wovon einer zur Wohnung gehört. Der Eingangsbereich wird gemeinsam mit dem direkten Nachbarn genutzt und führt in die abgeschlossene Wohneinheit.

Das Erdgeschoss bietet ein Gäste-WC, eine großzügige moderne Küche aus dem Jahr 2020 mit Essbereich, einen Hauswirtschaftsraum und das Wohnzimmer. Bodentiefe Fenster führen auf die überdachte Terrasse und den ca. 50m<sup>2</sup> großen Gartenbereich.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Vollbad mit Fenster.

Diese Wohneinheit ist bereits seit 2009 vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis übergeben. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt € 735,- inkl. Stellplatz. Es besteht Potenzial für eine Steigerung der Mieteinnahmen.

Die Gasheizung wurde vor wenigen Wochen ausgetauscht.

## Ausstattung

- Bestehendes Mietverhältnis
- Kfz Stellplatz
- Wohnanlage bestehend aus 4 Wohnungen
- Gemeinschaftlicher Eingangsbereich
- Gäste WC
- Küche 2020
- Hauswirtschaftsraum
- Wohnzimmer
- Drei Schlafzimmer
- Vollbad im Dachgeschoss
- Gartenanteil
- Gasheizung 2024

## Sonstiges

Baujahr: 1997

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 58,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 66

Ihre Ansprechpartnerin: Luisa Repschläger

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.



Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,  
Inhaber Jörg Schröder  
Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)  
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11  
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33  
E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung



# Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	28.03.2018
Gültig bis	28.02.2028
Baujahr	1997
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	58,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	B



# Lage

Kirchgellersen, ein idyllischer Ort mit etwa 2.500 Einwohnern, liegt nur 6 km westlich von Lüneburg entfernt und erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit. Neben der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Lüneburg zeichnet sich Kirchgellersen durch eine Vielzahl von Vorzügen aus.

Für den täglichen Bedarf stehen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in Reppenstedt oder direkt in Lüneburg zur Verfügung, die nur wenige Autominuten entfernt sind. Das breite Angebot an Kindergärten gewährleistet unseren jungen Einwohnern optimale Entwicklungsmöglichkeiten, während weiterführende Schulen bequem mit dem Schulbus im nahegelegenen Lüneburg erreichbar sind.

Ein vielfältiges Freizeitangebot wird durch den örtlichen Sportverein geboten, der zahlreiche Aktivitäten für Jung und Alt ermöglicht. Die umliegenden großen Waldgebiete laden zu entspannten Spaziergängen und Familienausflügen zu jeder Jahreszeit ein und bieten Raum für Erholung und Naturgenuss.

Die verkehrsgünstige Lage von Kirchgellersen ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt: Über die Autobahn A39 erreichen Sie das Zentrum in nur etwa 45 Minuten mit dem Auto, während der Bahnhof Lüneburg eine Zugverbindung in die Hamburger Innenstadt in nur 25 Minuten bietet. Selbstverständlich besteht auch eine gute Busanbindung nach Lüneburg.

Kirchgellersen bietet somit nicht nur eine attraktive Wohnlage mit allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in greifbarer Nähe, sondern auch die Ruhe und Naturverbundenheit eines ländlichen Lebensstils.





Zugang zum Haus



Parkplatz vor dem Haus



Schlafzimmer I



Eingangsbereich



Gäste WC



Küche





Wohnzimmer



Flurkarte



Schlafzimmer II



Vollbad



Schlafzimmer III



Wohnzimmer



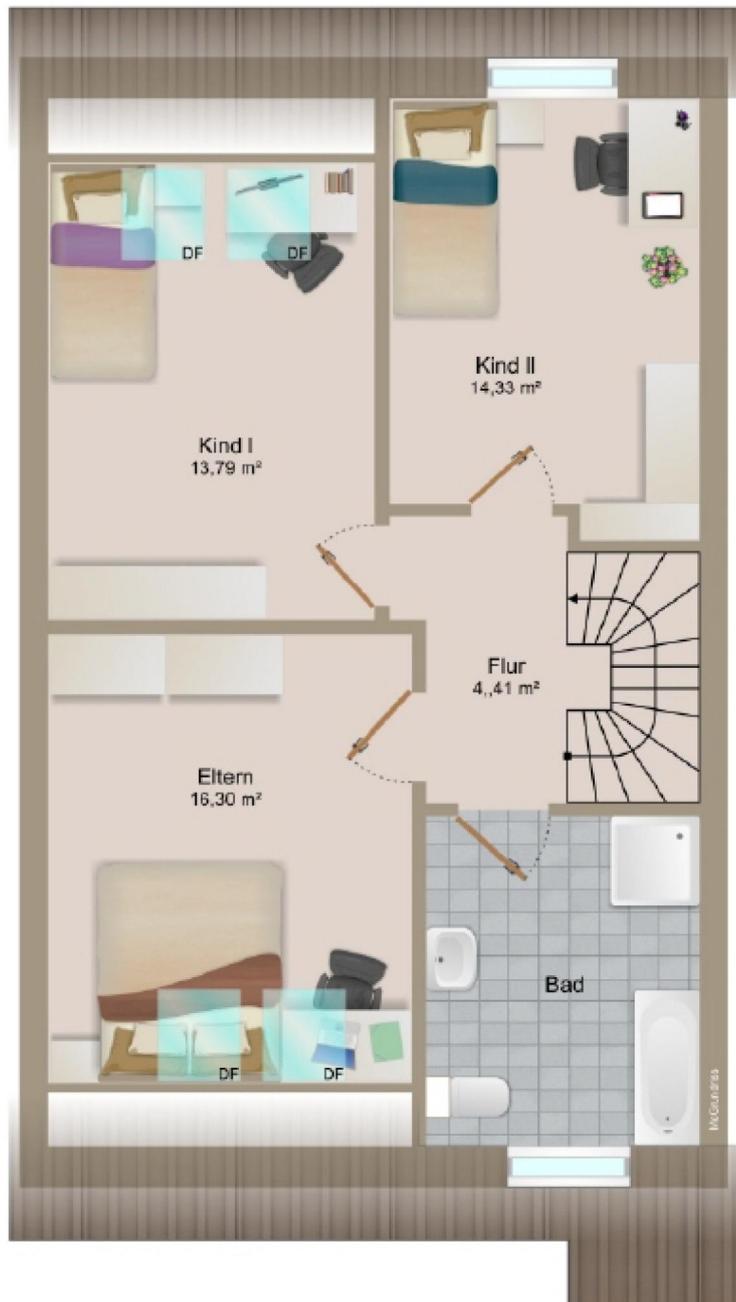


Diele DG



# Grundriss

## Grundriss EG

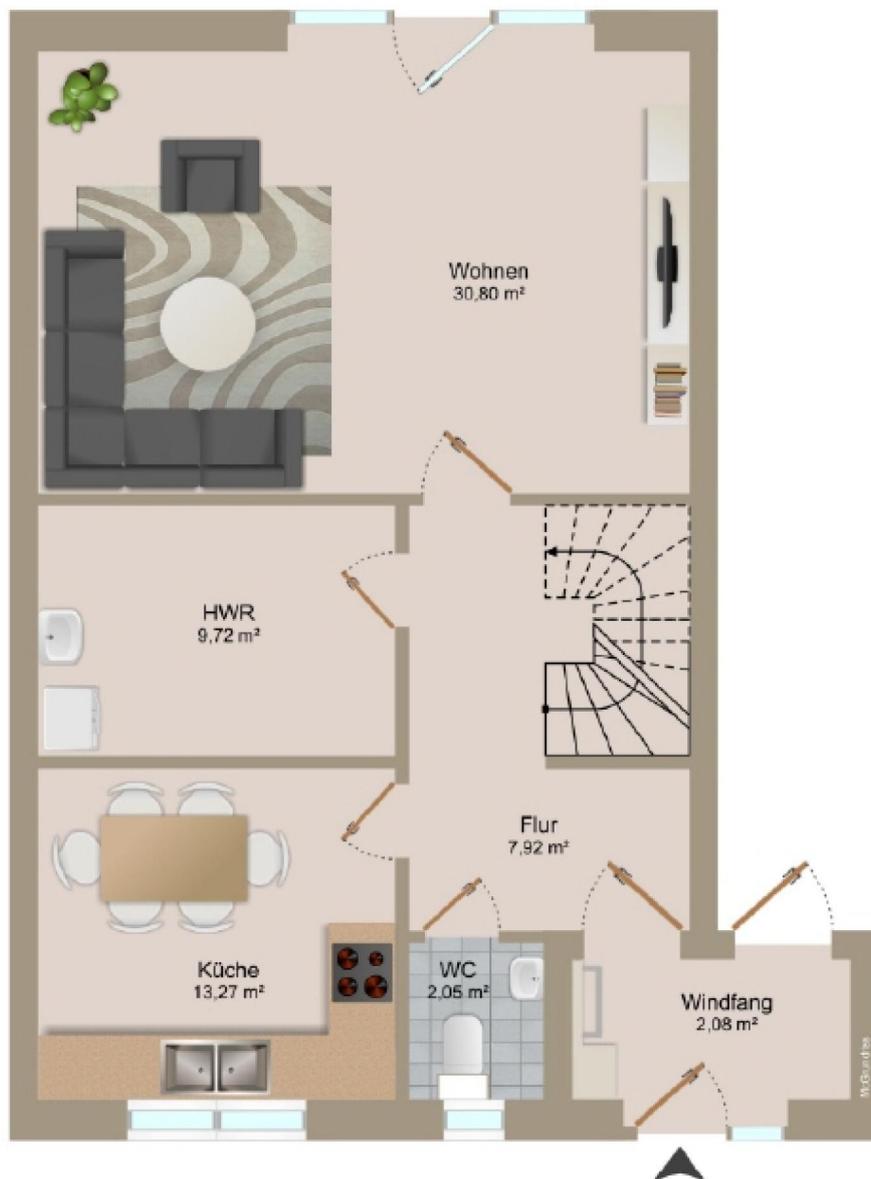


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss DG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

