

Ein Stück Winsener Geschichte

21423 Winsen (Luhe), Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 46521



Wohnfläche ca.: **284 m²** - Kaufpreis: **455.000 EUR**



Ein Stück Winsener Geschichte

Objekt ID	46521
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	284 m ²
Nutzfläche ca.	97 m ²
Vermietbare Fläche ca.	284 m ²
Grundstück ca.	285 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Stellplätze gesamt	2
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Mieteinnahmen (Soll)	21.360,00 EUR
Kaufpreis	455.000 EUR



Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst! Zwischen der Winsener Innenstadt und dem Bahnhof steht das Mehrfamilienhaus, welches um 1900 erbaut wurde.

Insgesamt handelt es sich hierbei um drei Wohnungen, die sich auf einer Wohnfläche von ca. 284 m² verteilen. Der Eingang des Hauses liegt an der Stirnseite des Gebäudes an der St. Georg-Straße. Die Wohnungen haben teilweise hohe Decken, teilweise Stuck und schöne alte Holzdielen.

Zusätzlich gibt es einen Spitzboden und das Untergeschoss, in dem sich die Heizung und die Abstellräume der Wohnungen befinden. Die Möglichkeit, auf dem Grundstück zu parken, besteht ebenfalls. So finden Sie hier einen Carport und weitere Fläche für Stellplätze hinter dem Haus.

Die Nettomieteinnahme beträgt € 21.360,- (bei Vollvermietung) im Jahr.

Die Investitionskosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen sind bei der Preisfindung berücksichtigt worden.

Zusammenfassend handelt es sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus, welches ein großes Potenzial für die Zukunft bietet. Durch die Erbauung von attraktiven Neubauten in der direkten Umgebung wurde die Nachbarschaft sehr aufgewertet.

Ausstattung

Das Wohnhaus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2005 beheizt. Die Fenster bestehen aus unterschiedlichen Baujahren, teilweise aus Holz und Kunststoff. Einige wurden im Jahr 2007 erneuert.

Die einzelnen Wohnungen teilen sich wie folgt auf.

Wohnung 1: Hochparterre, vermietet seit 2014, ca. 102 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer, Einbauküche, Wannenbad, Kaminofen, 1 Kellerraum

Wohnung 2: Obergeschoss, vermietet seit 2013, ca. 97 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer, Einbauküche, Balkon zum Hinterhof, Duschbad, 1 Kellerraum

Wohnung 3: Dachgeschoss, steht frei seit Juli 2023, ca. 86 m², 3 Zimmer, Einbauküche, Ofen, Dachloggia zur Straßenseiten, Kaminofen, 1 Kellerraum

Sonstiges

Heizungsart: Gas-Heizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 128 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1900

Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 77

Ihr Ansprechpartner: Dipl. Ing. Andreas Bardowicks

Mit diesem Exposee 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/L. 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. I 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/L. Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11 Fax: +49 (0) 4171 88 18 33 E-Mail: 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	02.06.2020
Gültig bis	01.06.2030
Baujahr	1900
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

ZENTRAL. HISTORISCH. NATURNAH.

Mitten in Winsen (Luhe) befindet sich dieses Mehrfamilienhaus. Zentral gelegen zwischen dem Bahnhof und der Winsener Fußgängerzone, fußläufig perfekt zu erreichen. Geschäfte für Ihren täglichen Bedarf wie Bäcker, Apotheke und Lebensmittelmärkte finden Sie in unmittelbarer Nähe.

In der Winsener Innenstadt mit ihrem historischen Charme, gibt es ein vielfältiges Angebot aus allgemein bekannten Ladengeschäften und individuellen Boutiquen. Das direkt an der Luhe gelegene Wasserschloss mit angrenzendem Schlosspark und das ehemalige Landesgartenschaugelände sprechen für sich. Gemütliche Cafés und Kneipen laden zum Verweilen ein.

Durch die sehr gute Anbindung erreichen Sie Hamburg ganz bequem per Bahn in ca. 20 Minuten – oder Sie besuchen die schöne Salz- und Hansestadt Lüneburg welche Sie ebenfalls ganz leicht in ca. 10 Minuten erreichen.





Kapitalanleger aufgepasst!



Rückansicht



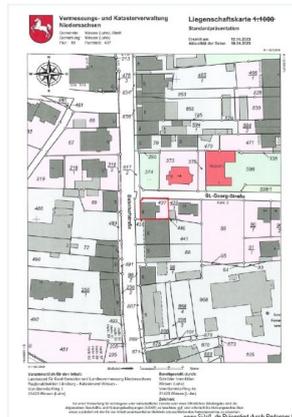
Hinterhof mit Carport



Hereinspaziert



Treppenhaus



Flurkarte





Bad Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Ofen Hochparterre



Wohnzimmer Hochparterre



Küche Hochparterre

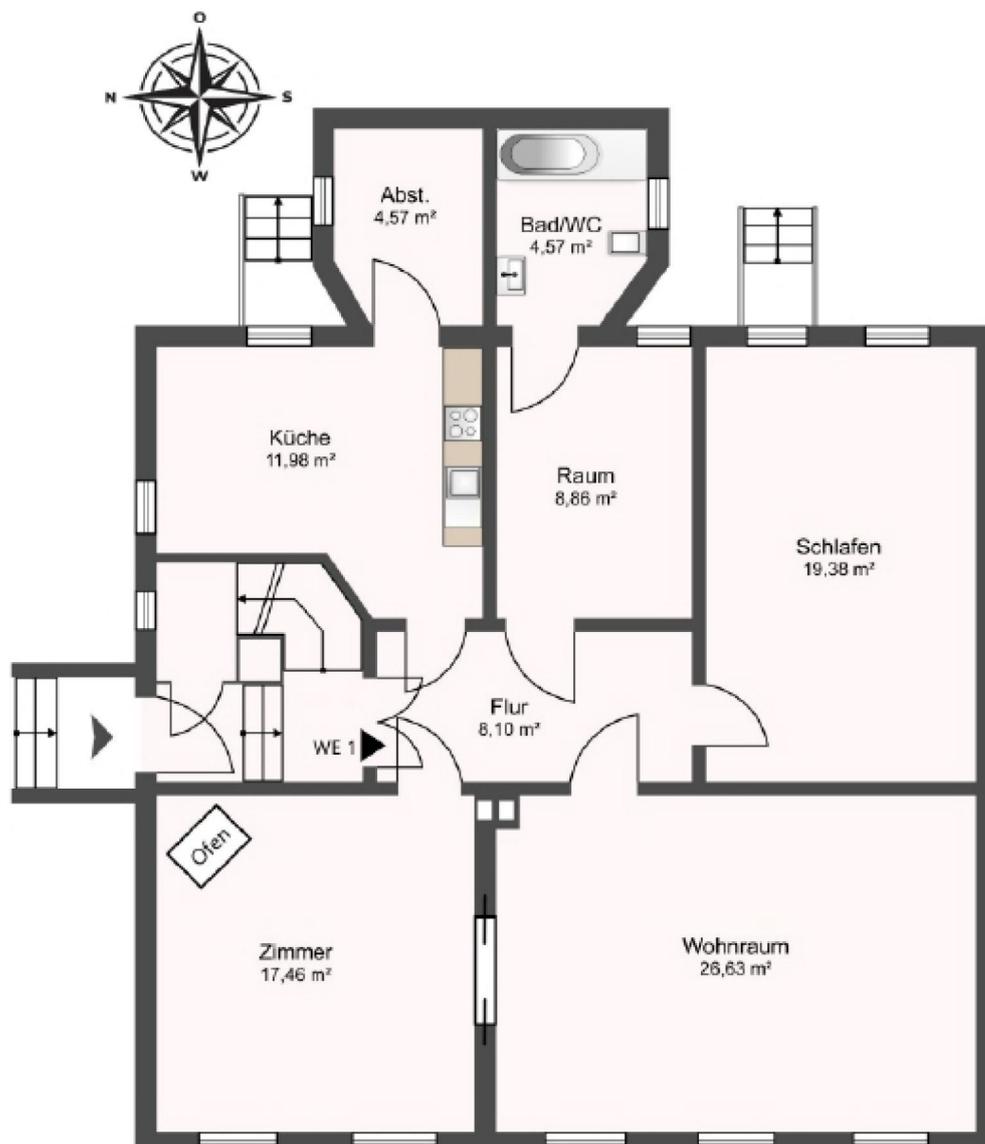


Zimmer Hochparterre



Grundriss

Grundriss Hochparterre

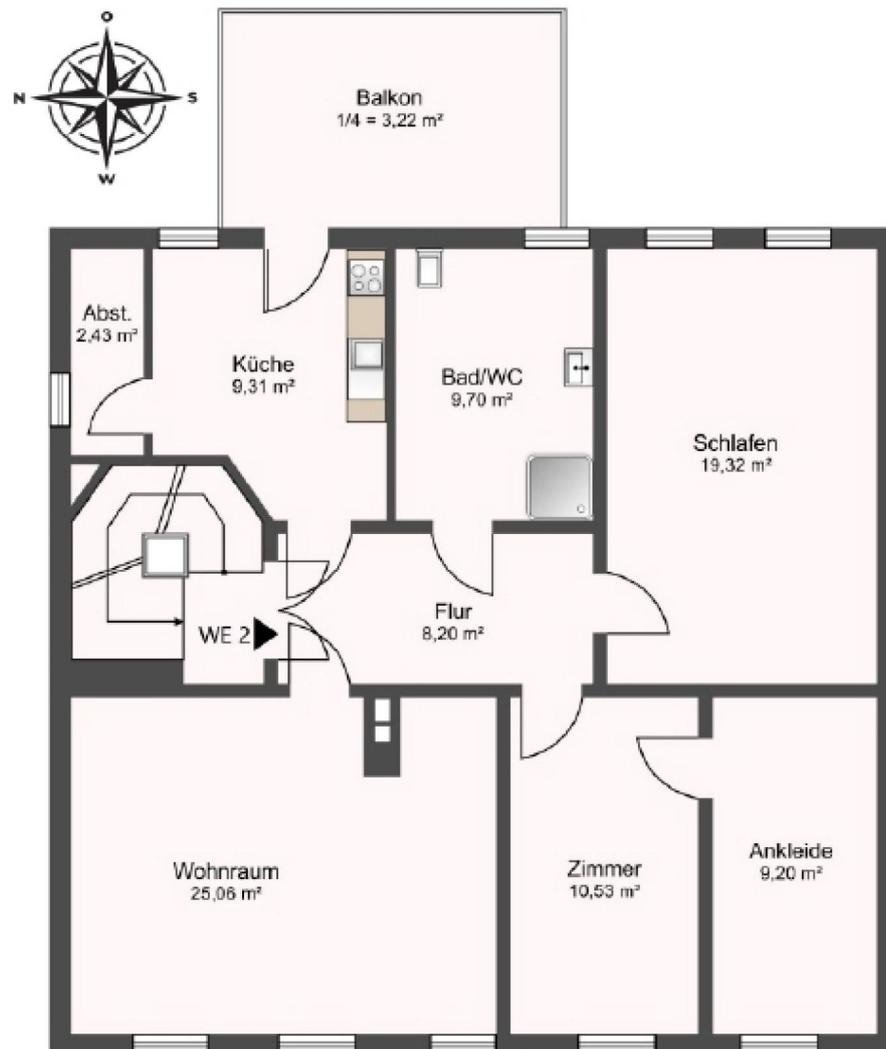


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Obergeschoss

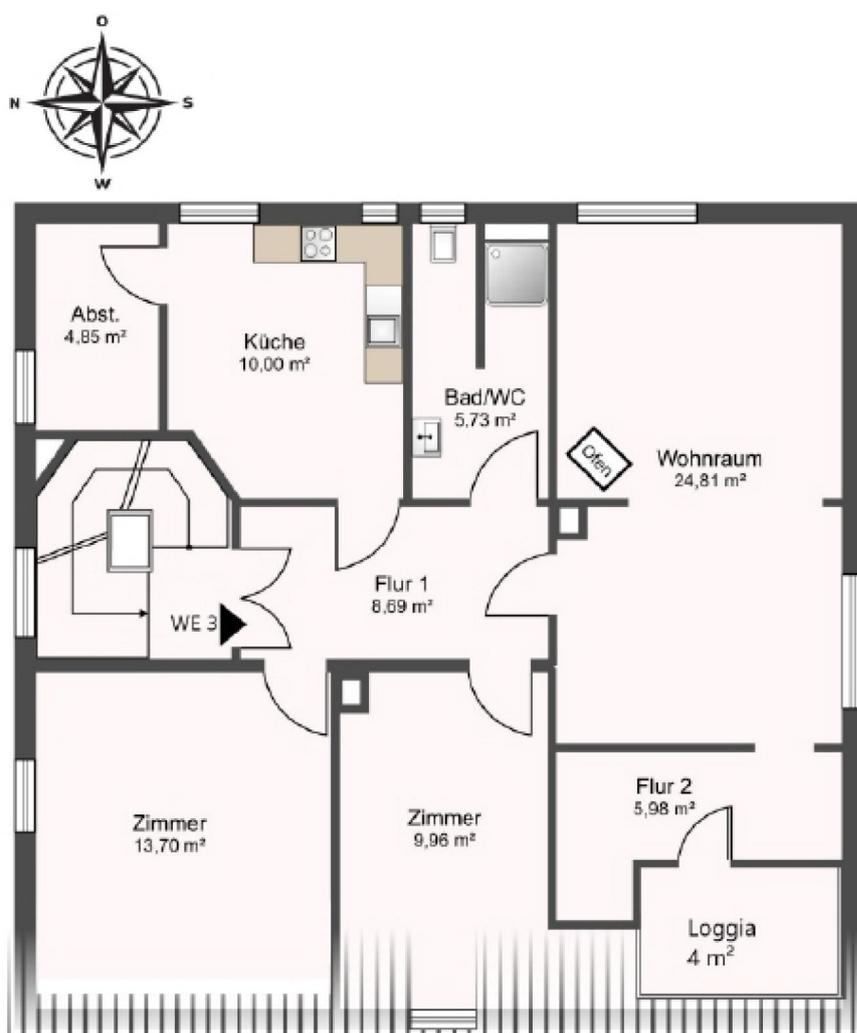


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

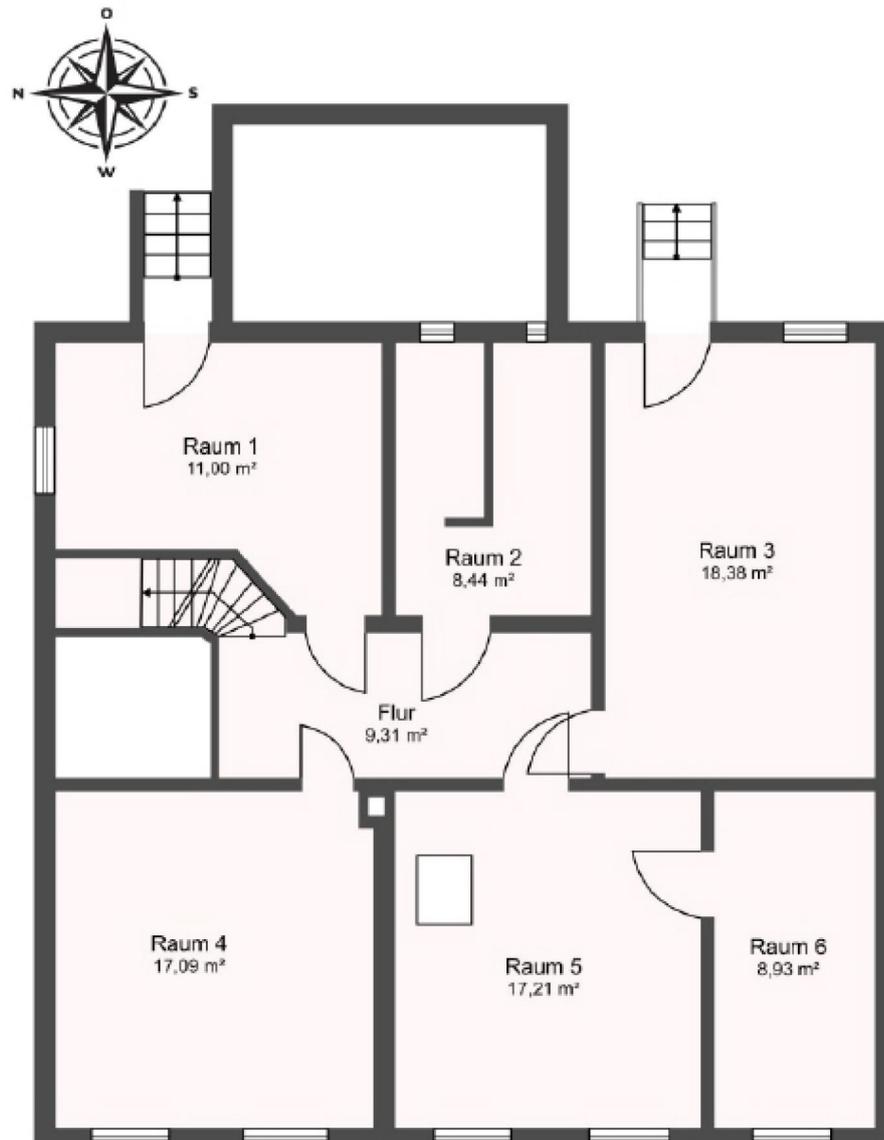


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Untergeschoss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

