Lüchow (Wendland)

Immeubles résidentiels et commerciaux à bon retour sur investissement à Lüchow

CODE DU BIEN: 21238194

PRIX D'ACHAT: 1.089.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 935 m^2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.732 m^2

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	21238194
Surface habitable	ca. 935 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Année de construction	1895

Prix d'achat	1.089.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 605 m²
Espace locatif	ca. 920 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Informations énergétiques

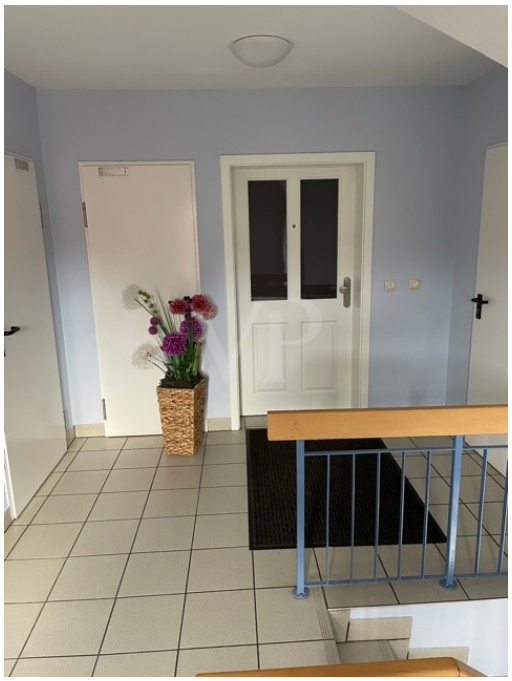
Source d'alimentation	Gaz	Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La propriété

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La propriété



CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La propriété

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La propriété

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La propriété

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Une première impression

Cet ensemble immobilier, à usage mixte (résidentiel et commercial), se compose de trois bâtiments construits à différentes époques. La partie la plus ancienne et la plus vaste est un bâtiment classé, datant de 1895. Un bâtiment a été ajouté à ce dernier en 1986. Un appartement occupe les deux parties. Les combles ont été aménagés en 1990. Un autre appartement (à usage mixte, bureaux et logement) est accessible depuis le parking par un escalier extérieur en acier. Un troisième appartement, entièrement neuf, se situe au premier étage du bâtiment principal. Les deux cabinets médicaux sont également accessibles depuis le parking. L'ensemble immobilier bénéficie d'une situation centrale idéale et abrite actuellement un cabinet médical, un cabinet de thérapie, un centre de soins de jour thérapeutiques et trois appartements. Le bâtiment comprend un cabinet médical avec deux unités (75 m² et 150 m²), un centre de soins de jour psychiatriques de 235 m², un cabinet d'orthophonie de 160 m² et trois appartements locatifs de 180 m², 75 m² et 60 m². La cage d'escalier a été entièrement carrelée en 2017 et un monte-escalier a été installé. L'installation d'un ascenseur serait possible, car une gaine d'ascenseur adaptée existe déjà dans l'une des deux cages d'escalier. Les logements sont meublés avec des prestations de très haute qualité. Le propriétaire et les locataires ont continuellement investi dans l'immeuble, par exemple : en 2017, l'installation de nouvelles fenêtres dans les bureaux du cabinet dentaire, etc. - En 2018 : installation de nouvelles fenêtres Velux dans l’appartement mansardé, de deux nouvelles fenêtres dans le cabinet dentaire, d’un nouvel interphone pour deux logements, d’un éclairage extérieur partiellement renouvelé et d’aménagements paysagers, etc. - En 2019 : éclairage du parking, travaux de toiture, travaux d’électricité, jardin, remplacement des marches d’entrée, installation de 3 pompes de circulation, nouvelle porte d’entrée pour le cabinet médical, etc. - En 2020 : nouveaux sanitaires, réfection complète de l’installation électrique et aménagement intérieur du local commercial, nouvelle cuisine, travaux de toiture et de peinture, remplacement de la toiture plate et d’une gouttière, etc. - En 2021 : mesures de sécurité incendie, nouveaux équipements sanitaires, nouvel éclairage, nouvelle porte d’appartement dans le logement locatif, etc. - En 2024 : travaux de rénovation, système d’assainissement, cage d’escalier récemment rénovée, construction complète d’un appartement avec nouvelle salle de bains, toilettes invités et cuisine. Tous les travaux et investissements sont documentés et représentent un montant d’au moins 400 000 € sur les 8 dernières années. L’ensemble de la propriété est équipé de deux systèmes de chauffage au gaz quasi neufs. Le prix d'achat indiqué est négociable. Il est possible d'exclure une partie du bien, ce qui réduirait le prix d'achat.

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Détails des commodités

21 weitere Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
Zwischen dem Parkplatz und dem angrenzenden Park, dem St. Annen Kirchhof wurden vom Eigentümer vier massive Fachwerkbauten errichtet, die als Werkstatt mit WC, Doppelgarage, Gebäude mit 2 Abstellräumen und Gartenpavillon genutzt werden, bzw. einen schönen Aufenthaltsort für Hobby und Freizeit bieten. Auch ist hier eine Grundwasserbohrung für die Gartenbewässerung vorhanden.
Der Zugang zu diesem Grundstück ist über ein Wegerecht geregelt bzw. durch ein Miteigentum am Weg.
Gesamtmieteinnahmen: p.a. 56.000,00 €
Eine weitere Bebauung/Umnutzung im hinteren Bereich muss mit dem Bauamt abgestimmt werden.

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie liegt in der idyllischen Fachwerkstadt Lüchow im Landkreis Lüchow-Dannenberg im östlichen Niedersachsen. Lüchow ist Kreisstadt und hat ca. 10.000 Einwohner.
Eine gute Infrastruktur wie auch alle Schultypen sind vorhanden.
Der Fluss Jeetzel fließt mitten durch die Stadt. Sehenswert ist die naturbelassene Umgebung und einige typisch wendländische Rundlingsdörfer in der Nachbarschaft. Durch die Stadt führt die Deutsche Fachwerkstraße.

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com