Lüchow (Wendland)

Edificio residenziale e commerciale con buon ritorno sull'investimento a Lüchow

Codice oggetto: 21238194



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 935 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1732 m²

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

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

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	21238194
Superficie netta	ca. 935 m²
Tipologia tetto	mansarda
Anno di costruzione	1895

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 605 m²
Superficie affittabile	ca. 920 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas	Certificazione energetica	Legally not required

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La proprietà

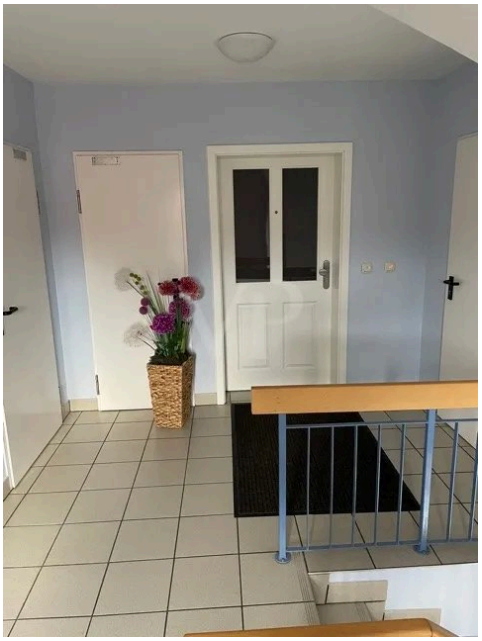




Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La proprietà

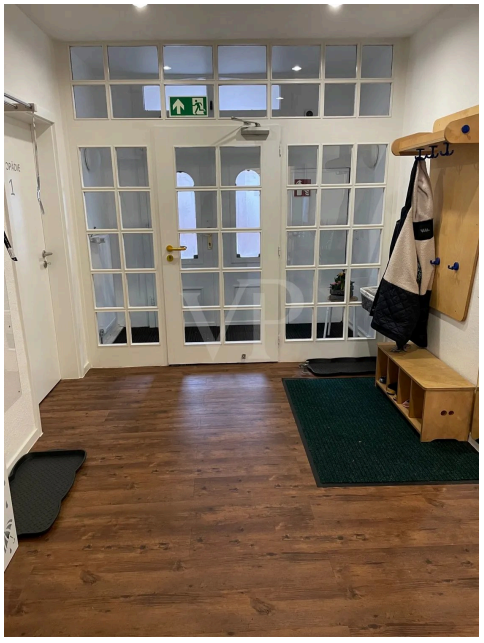




Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La proprietà





Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La proprietà





Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

La proprietà





Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Una prima impressione

Questa proprietà residenziale e commerciale è composta da tre edifici costruiti in anni diversi. La parte più antica e più grande è un edificio storico, risalente al 1895. Un nuovo edificio è stato aggiunto all'edificio storico nel 1986. Un appartamento si estende su entrambe le sezioni. La soffitta è stata ristrutturata nel 1990. Un altro appartamento (ufficio e residenza ad uso misto) è accessibile dal parcheggio tramite una scala esterna in acciaio. Un terzo appartamento è una costruzione completamente nuova al primo piano dell'edificio principale. Anche i due studi medici sono accessibili dal parcheggio. L'immobile è situato in posizione centralissima ed è attualmente occupato da uno studio medico, uno studio di terapia, un centro diurno terapeutico e tre appartamenti. L'edificio comprende uno studio medico con due unità (75 m² e 150 m²), un centro diurno psichiatrico di 235 m², uno studio di logopedia di 160 m² e tre unità abitative in affitto di 180 m², 75 m² e 60 m². Il vano scale è stato completamente piastrellato nel 2017 ed è stato installato un montascale. L'installazione di un ascensore per passeggeri sarebbe possibile, poiché in uno dei due vani scale è già presente un vano ascensore idoneo. Le unità sono arredate con standard molto elevati. Il proprietario e gli inquilini hanno investito costantemente nell'immobile, ad esempio: - nel 2017, l'installazione di nuove finestre negli studi dentistici, ecc.; - nel 2018, nuove finestre Velux nell'appartamento mansardato, due nuove finestre nello studio dentistico, un nuovo sistema di interfono per due unità, nuova illuminazione esterna parziale e sistemazione del giardino, ecc. - nel 2019: illuminazione del parcheggio, lavori sul tetto, lavori elettrici, giardino, sostituzione dei gradini d'ingresso, 3 pompe di circolazione, nuova porta d'ingresso per lo studio medico, ecc. - nel 2020: nuovi servizi igienici, nuovo impianto elettrico completo e progettazione degli interni dell'unità commerciale, nuova cucina, lavori sul tetto e di tinteggiatura, sostituzione del tetto piano e di una grondaia, ecc. - nel 2021: misure di sicurezza antincendio, nuovi sanitari, nuova illuminazione, nuova porta d'ingresso nell'unità in affitto, ecc. - nel 2024: lavori di ristrutturazione, impianto fognario - vano scale recentemente ristrutturato - costruzione completa di un appartamento con nuovo bagno, bagno per gli ospiti e cucina. Tutti i lavori e gli investimenti sono documentati e ammontano ad almeno 400.000 € negli ultimi 8 anni. L'intera proprietà dispone di due impianti di riscaldamento a gas quasi nuovi. Il prezzo di acquisto indicato è trattabile. Potrebbe essere possibile escludere una parte della proprietà, riducendo così il prezzo di acquisto.

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Ulteriori informazioni

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: 21238194 - 29439 Lüchow (Wendland)

Partner di contatto

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

Maik Röper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com