

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lüneburg

### Renditestarkes Mehrfamilienhaus im Herzen Lüneburgs - provisionsfrei -



Objekt-Nr. OM-378403

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.275.000 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Tonne

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1875	Gesamtfläche	1.270,00 m²
Grundstücksfläche	1.270,00 m²	Garagen	7
Etagen	2	Carports	1
Wohnfläche	480,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	66.000
Modernisierung Jahr	2025	Nettomiete Ist	66.000
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	6
Etage	Keller		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Solides und gepflegtes Mehrfamilienhaus in Nähe des Bahnhofs Lüneburg. Insgesamt 6x Mietparteien, dazu 7x Garagen, 1x Doppelcarport sowie 8x Stellplätze. Alles voll vermietet, kein Leerstand bzw. Mietrückstände. Das Objekt wurde ständig renoviert, neue Gasetagen-Thermen etc. Das Haus ist teilunterkellert (jede Mietpartei hat einen eigenen Kellerraum), Erdgeschoss und 1. Obergeschoss je 2x 5-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 83m<sup>2</sup>, Dachgeschoss 2x Studio-Wohnungen mit ca. 62m<sup>2</sup> und 68m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Ausstattung

Dachgeschossausbau mit 2x Studiowohnungen im Jahr 2012 mit kompletter Neueindeckung.

Kellersanierung in 2023.

Fortwährende Erneuerung der Gasetagenthermen über die letzten Jahre.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte KEINE Makleranfragen.

Besichtigungstermine werden erst nach Bonitätsnachweis vereinbart.

## Lage

Zentral gelegen in Nähe des Bahnhofs Lüneburg und der Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,59 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F