

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lüneburg

Kapitalanlage mit Charakter und Potenzial - vollständig vermietet



Objekt-Nr. OM-470257

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **618.000 €**

Ansprechpartner:
Verkaufsteam
Mobil: 0173 2636531

Obere Ohlinger Straße 31-32
21335 Lüneburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1909	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	177,00 m ²	Gesamtfläche	274,00 m ²
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	274,00 m ²	Nettomiete Ist	29.485
Energieträger	Gas	X-fache Mieteinn.	20,95
Preis pro m ²	8,97 €	Anzahl Einheiten	5
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei den Objekten handelt es sich um ein historisches Wohngebäudeensemble mit Charme und Charakter, dessen Ursprung nachweislich auf das Jahr 1909 zurückgeht. Weitere bauliche Erweiterungen bzw. Erneuerungen sind laut Unterlagen im Jahr 1930 erfolgt.

Der Gebäudekomplex präsentiert sich als klassischer Altbau mit rotem Klinker, Fachwerkelementen und einer für Lüneburg typischen historischen Ausstrahlung.

Er steht unter Denkmalschutz und richtet sich damit gezielt an Käufer, die den besonderen Reiz historischer Bausubstanz schätzen und bereit sind, sich bewusst mit den Anforderungen und Möglichkeiten des Denkmalschutzes auseinanderzusetzen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 274 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst ca. 177 m². Zusätzlich verfügt das Objekt über einen Kriechkeller sowie einen kleinen Hinterhof mit zwei Schuppen, die als Abstell- oder Nebenflächen genutzt werden.

Aktuell sind alle fünf Wohneinheiten vermietet, überwiegend mit sehr langfristig bestehenden Mietverhältnissen. Drei der fünf Wohnungen sind an einen sozialen Träger vermietet, davon zwei bereits seit über 20 Jahren. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist seit nahezu 40 Jahren an denselben Mieter vermietet.

Damit bietet das Objekt eine stabile und bewährte Einnahmesituation, die der/dem Käufer/in Zeit für Planung und eine schrittweise Weiterentwicklung lässt.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurde vor einigen Jahren saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss weist hingegen perspektivischen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge einer zukünftigen Neuvermietung besteht hier jedoch deutliches Mietsteigerungspotenzial – eine Anpassung auf ein etwa doppelt so hohes Mietniveau erscheint realistisch.

Beheizt wird über eine Gaszentralheizung (Erdgas). Der Energieausweis aus dem Jahr 2020 weist eine Energieeffizienzklasse D und einen Energieverbrauch von 118 kWh/(m²·a) aus.

Sonstiges

HAFERKAMP GMBH

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: info(at)haferkamp-grundbesitz.de

Geschäftsführer: Jens-Hendrik Haferkamp

Amtsgericht Lübeck HRB 23030 HL

Ust-Id№: DE304113136

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

Gemeinde Scharbeutz (Gewerbeamt) · Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

Lage

Das doppelte Wohnhaus befindet sich in der westlichen Altstadt von Lüneburg.

Die Lage ist geprägt von ruhiger, überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und bietet damit stabile Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Lüneburg weist aufgrund seiner historischen Altstadt, der Leuphana Universität sowie seiner Funktion als regionales Wirtschaftszentrum eine kontinuierlich hohe Wohnraumnachfrage auf. Besonders klassische Wohnlagen mit guter Anbindung und Nähe zur Innenstadt zählen zu den bevorzugten Zielmärkten für Anleger. Die Obere Ohlinger Straße erfüllt diese Kriterien in besonderem Maße.

Die Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Universität sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an die A39 ermöglicht darüber hinaus eine schnelle Verbindung nach Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontansicht 2

Exposé - Galerie



Innenhof



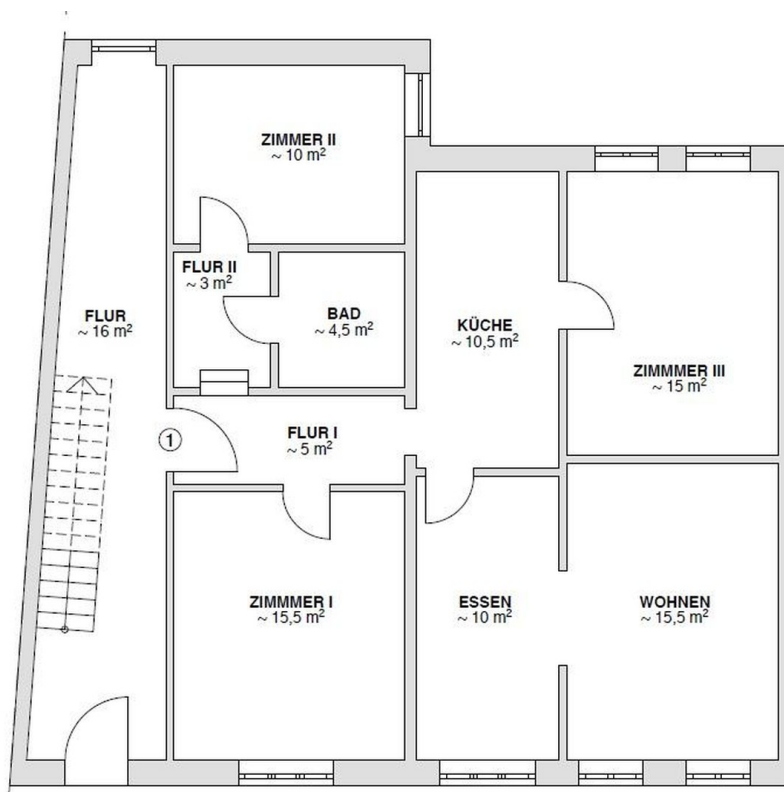
Treppenhaus

Exposé - Galerie

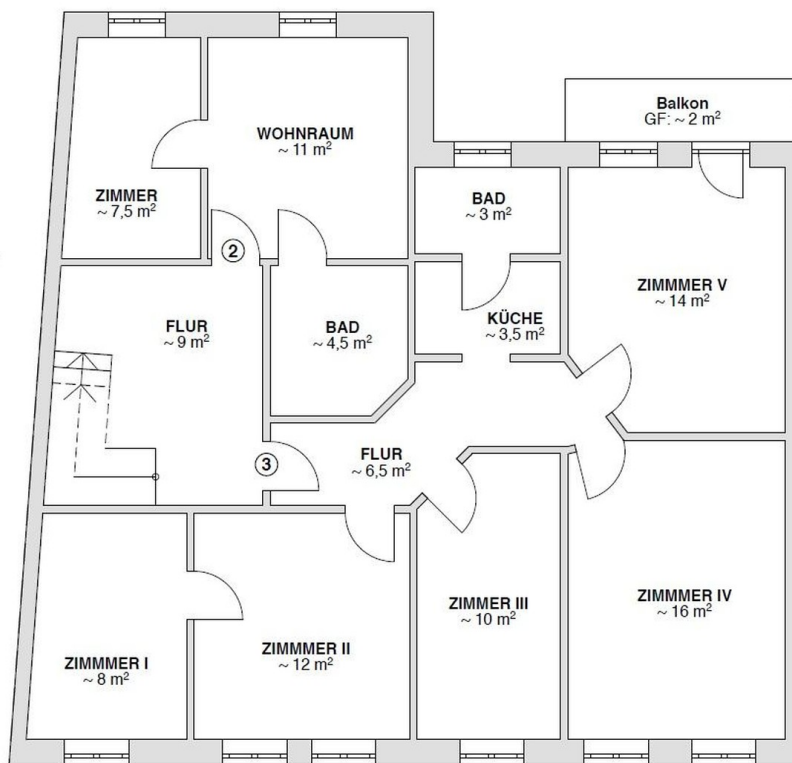


Luftbild mit Markierung

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Exposé - Grundrisse

