



Wohnung in Melbeck kaufen
Investment mit Weitblick

 Wohnfläche **67 m²**
 Zimmer **2**
 Kaufpreis **200.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	200.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	6.000,00
Mieteinnahmen (soll)	6.000,00
Hausgeld	229,87
Nettorendite	3,00

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizung	Gas
Bauweise	Massiv

Flächen

Wohnfläche	67 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Fläche Balkon/Terasse	6
Anzahl Zimmer	2.0
Anzahl Balkone	1

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt

Sonstiges

Objektnummer	141014NI
Objekt-ID	FIO-10517935840
Anbieter-ID	620800
Objekttyp	Wohnung (Dachgeschosswohnung)

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Melbeck.

Diese gepflegte Wohnung im Dachgeschoss ist das Zuhause einer zuverlässigen Mieterin und steht nun zum Verkauf.

Hier erwarten Sie auf ca. 67 m² Wohnfläche ein großes, helles Wohnzimmer und ein geräumiges Schlafzimmer. Neben den gemütlichen Zimmern ergänzen eine Küche mit weißer Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Badewanne Ihren Wohnkomfort.

Aus dem Wohnzimmer und der Küche haben Sie Zugang zum Balkon (West-Ausrichtung). Von diesem genießen Sie den Blick über die Wiesen und oft auch den Sonnenuntergang.

Abstellfläche finden Sie im zugeordneten Kellerraum. Im Keller des Hauses sind auch die Gemeinschaftsräume (Waschen/Trocknen) und der Fahrradabstellraum untergebracht.

Zur Wohnung gehören zwei Pkw-Stellplätze. Auf diesen können Sie bequem vor dem Hauseingang parken.

Die kleine, sehr gepflegte Wohnanlage mit nur vier Einheiten wurde 1993 auf einem 991 m² großen Eigentumsgrundstück in massiver Bauweise erstellt. Alle Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr mit Wärme versorgt.

Das Hausgeld inklusive Verbrauchskosten beträgt aktuell 229,87 EUR monatlich.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- zwei Pkw-Stellplätze
- Glasfaseranschluss
- gefliester Eingangsbereich
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Wohnzimmer (ca. 29 m²) mit Laminatboden und Ausgang zum Balkon

- Balkon mit West-Ausrichtung
- Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit Laminatboden
- geflieste Küche (ca. 10 m²)
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- gefliestes Tageslichtbad (ca. 7 m²) mit Badewanne
- Durchlauferhitzer in Küche und Bad
- Glasfaseranschluss
- Kellerraum (ca. 8 m²)
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Gas-Therme (1993) für das gesamte Haus

Die Mieterin wohnt seit 1. August 2008 in dieser Wohnung. Seit 1. Juli 2024 zahlt sie eine Nettokaltmiete von 6.000,00 EUR/Jahr und eine Nebenkostenvorauszahlung von 1.680,00 EUR/Jahr. Sie fühlt sich in dieser Wohnung sehr wohl und würde das Mietverhältnis gern zuverlässig weiterführen.

Der Eigentümergemeinschaft steht eine Instandhaltungsrücklage von 26.313,83 EUR (per 31.10.2023) zur Verfügung. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Sonderumlage führen könnten, sind aktuell nicht geplant.

sonstige Angaben

Bitte teilen Sie mir zunächst Ihre vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, E-Mailadresse, Telefonnummer) mit. Anschließend erhalten Sie das ausführliche Exposé mit der Anschrift, weiteren Fotos und einem virtuellen Rundgang durch diese gepflegte Dachgeschosswohnung.

Rufen Sie mich gern an, wenn Sie dann einen Besichtigungstermin abstimmen möchten. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Mein Eigentümerservice für Sie:

Eine vertrauensvolle Beratung und eine professionelle Marktpreiseinschätzung sind die ersten kostenfreien Schritte für Sie. Gern sage ich Ihnen, was für einen rechtssicheren Immobilienverkauf wichtig ist und welche Unterlagen hierfür benötigt werden.

Für den Verkauf erstelle ich einen Zeitplan sowie eine individuelle Marketingstrategie für Ihre Immobilie und unterstütze selbstverständlich auch bei der Suche nach einem neuen Zuhause.

Gern stehe ich Ihnen mit Rat und Tat zur Seite - vom ersten Kontakt bis zur Übergabe Ihrer Immobilie. Denn wir haben ein gemeinsames Ziel: die schnelle Vermarktung Ihrer Immobilie zum bestmöglichen Preis.

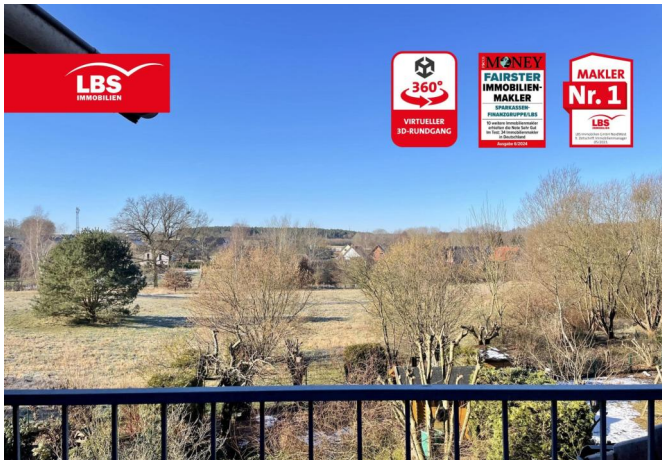
Ich möchte Sie begeistern - mit Herz, Verstand und Professionalität!

Ihre

Jacqueline Huwald

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Titel



Gepflegte Wohnanlage



Wohnbereich



Einbauküche



Wohnzimmer



Tageslichtbad



Balkon mit Weitblick



Blick vom Balkon



Ich berate Sie gern.



Interesse?

Ihnen gefällt der erste Eindruck und die Lage dieser Immobilie?

Dann rufen Sie doch bitte an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Tel.: 0160 / 96 94 62 55

Finanzgruppe · www.lbs-immobilien-profi.de

Rufen Sie gern an.

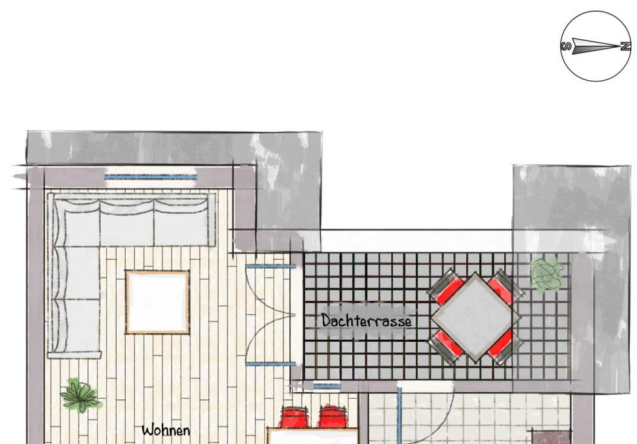


**Kriegst du hin.
Mit uns.
Mach' jetzt den
Immobilien- &
Finanzierungs-
Check!**



Träume leben – in den eigenen vier Wänden.

Träume leben



Grundriss

Energiepass

Gültig bis	15.06.2028
Energieverbrauchskennwert	87,00
Jahrgang	2014
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Ausstellungsdatum	15.06.2018
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Das kleine Mehrfamilienhaus mit der angebotenen Dachgeschosswohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage von Melbeck.

Der Ort mit ca. 3.500 Einwohnern liegt zentral in der Samtgemeinde Ilmenau, circa acht Kilometer südlich der Universitäts- und Hansestadt Lüneburg.

Die Ortsmitte mit einem Edeka-Frischemarkt, dem Bäcker und der Sparkassenfiliale erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Zentral liegen die Kindertagesstätte mit Krippe, die Grundschule und eine Einrichtung zur Nachmittagsbetreuung. Im Ort befindet sich auch das private Gymnasium Lüneburger Heide.

Eine Praxis für Allgemeine und Innere Medizin, eine Zahnarztpraxis, die Apotheke und eine Praxis für Massage und Krankengymnastik bilden das medizinische Angebot des Ortes ab.

Mit den Buslinien 5600 und 5606 haben Sie die Möglichkeit, die nahe liegende Hansestadt Lüneburg schnell zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner

Jacqueline Huwald

Telefon: 04131 737120

E-Mail: jacqueline.huwald@beratung.lbs-nw.de

