



**Immobilien-Exposé**

**Kapitalanlage der besonderen Art.  
Ensemble aus drei Immobilien.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082698**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 21335 Lüneburg / Rettmer - Landkreis Lüneburg



## Details

Mieteinnahmen (Soll)

**43.320 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**43.320 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**7,14 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**551 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.653 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**551 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Wohneinheiten

**8**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1913**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese attraktive Kapitalanlage ist ein Ensemble aus drei Gebäuden und befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Durch eine umfangreiche Modernisierung im Jahr 1990 wurde eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort für die Mieter geschaffen. Das Ensemble umfasst ein Hauptgebäude, ca. 1913 erbaut, sowie zwei umgebaute ehemalige Stallgebäude, die ca. 1995 in Wohnraum umgewandelt wurden.

Das Haupthaus beherbergt insgesamt 6 Wohnungen. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss sind sich von Größe (ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Aufteilung sehr ähnlich und verfügen jeweils über einen eigenen, separaten Eingang, was für ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit sorgt. Auch die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind sehr ähnlich aufgeteilt und verfügen über jeweils ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude wurde 1990 umfassend saniert, wobei der Grundriss in Teilen verändert wurde. Das Dach wurde erneuert und gedämmt, sämtliche Fenster wurden durch doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprosse ausgetauscht, die Elektrik wurde neu verlegt, Bäder und Küchen neu installiert, sowie die Fußböden erneuert um den aktuellen Standards zu entsprechen.

Die beiden ehemaligen Stallgebäude wurden ca. im Jahr 1995 ebenfalls zu modernen Wohnungen ausgebaut. Das eine Gebäude verfügt über ca. 60 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, bei dem anderen Gebäude ist zusätzlich das Dachgeschoss ausgebaut worden und verfügt über ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede der Wohnungen im ehemaligen Stallgebäude verfügt über einen eigenen, kleinen Gartenanteil, der den Bewohnern privaten Außenbereich und Raum für Erholung bietet.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und sorgen damit für eine stabile und langfristige Einnahmequelle von ca. 3.610,- € Nettokaltmiete pro Monat (ca. 43.320,- € Nettokaltmiete pro Jahr). Das Objekt bietet Mieterhöhungspotential.

Für den Fahrzeugbedarf der Mieter stehen ein Doppelcarport, ca. 1997 gebaut, sowie ausreichend Stellplätze vor den Gebäuden zur Verfügung. Die gesamte Heizversorgung wird durch eine zentrale Gasheizung aus dem Jahr 2015 gewährleistet, die alle Einheiten effizient mit Wärme versorgt.

Dieses Ensemble aus drei Gebäuden verbindet historischen Charme mit solider Ausstattung und bietet ein interessantes Investmentpotenzial in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Die im Exposé dargestellten Grundrisse sowie die Flächenberechnungen können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen.

## **Ausstattung**

Die Highlights dieser Immobilie:

- Ensemble aus drei Gebäuden
- Ruhige Sackgassenlage
- Pflegeleichtes Grundstück
- Ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück

Haupthaus:

Baujahr ca. 1913, saniert ca. 1990

4 Erdgeschosswohnungen, jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, alle mit eigenem Eingang

2 Dachgeschosswohnungen, jeweils ca. 95 m<sup>2</sup>

4 Kellerräume

Ehemalige Stallgebäude:

Ausbau zu Wohnraum ca. 1995

Ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, 3 Zimmern, ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Gartenanteil

Ein weiteres Gebäude, ebenerdig, 2 Zimmer, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Gartenanteil

Außenanlagen:

Pflegeleicht angelegte Grünanlage

Doppelcarport mit Abstellraum

Pkw-Stellplätze

Technische Details:

Gasheizung aus 2015

Die im Exposé dargestellten Grundrisse können von den tatsächlichen Grundrissen abweichen.

## **Sonstiges**

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Die im Exposé dargestellten Grundrisse sowie die Flächenberechnungen können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21335 Lüneburg / Rettmer - Landkreis Lüneburg

Die charmante Ortschaft Rettmer liegt nur 5 km südwestlich der historischen Innenstadt von Lüneburg und bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Leben und urbaner Anbindung. In diesem ehemaligen Bauerndorf sind noch zwei aktive Bauernhöfe zu finden, die den traditionellen Charakter der Region bewahren. Einer dieser Höfe betreibt einen Selbstbedienungsladen, der frische, regionale Produkte anbietet und somit die lokale Landwirtschaft unterstützt.

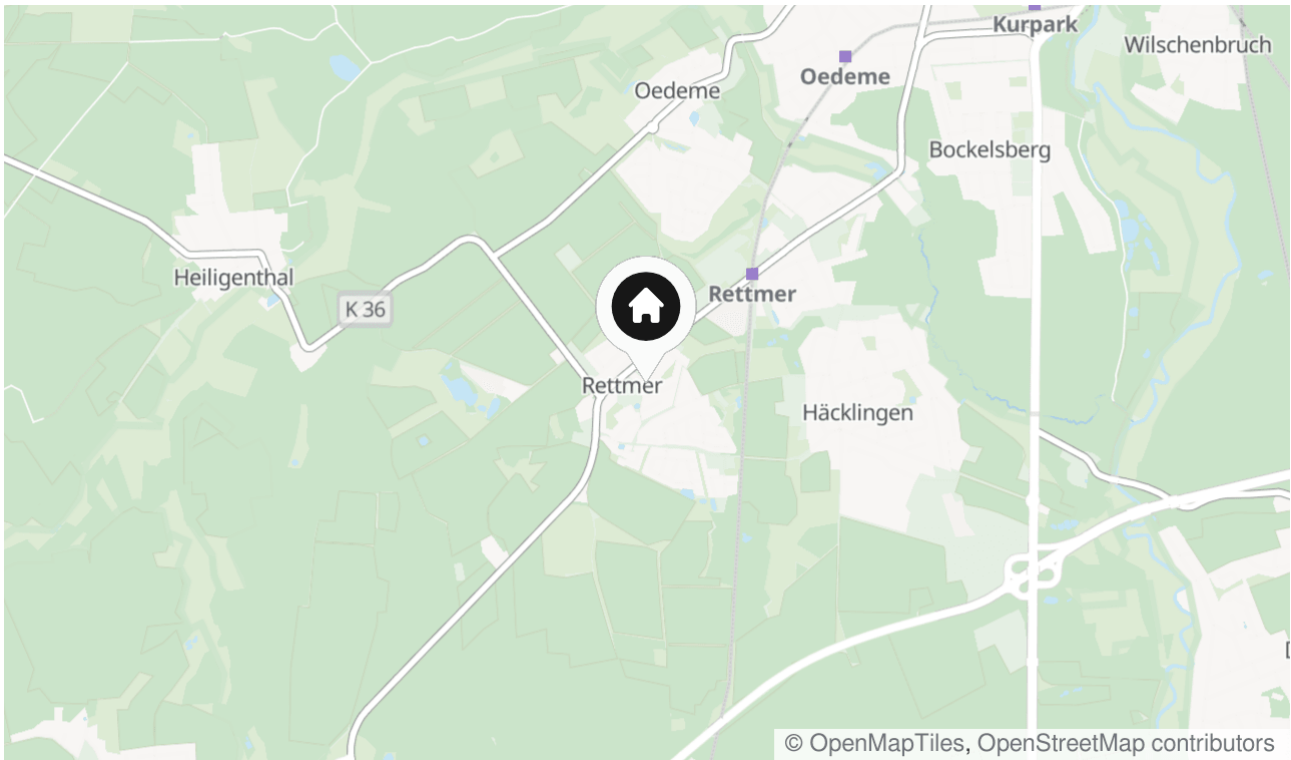
Für die täglichen Besorgungen steht das Garbers-Center, nur 1,5 km entfernt, zur Verfügung. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus sowie eine Apotheke.

Die Gemeinde bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur für Familien. Das Montessori-Bildungszentrum mit einem Kita-Bereich, der Grundschule und einem Hort sorgen für eine ganzheitliche und individuelle Förderung der Kinder.

Ein weiteres Highlight der Ortschaft ist das älteste Bauernhaus Lüneburgs, das im Jahr 1555 erbaut wurde und heute als historisches Wahrzeichen gilt.

Insgesamt bietet Rettmer eine harmonische und familienfreundliche Umgebung, die sowohl Ruhe und Natur als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe vereint.

In die Lüneburger Innenstadt, die eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten bietet, gelangen Sie bequem in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Fahrrad. Für Autofahrer bietet die Lage zudem eine gute Anbindung an die B209, die eine direkte Verbindung zur Autobahn herstellt. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Hamburg und anderen umliegenden Städten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**134 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

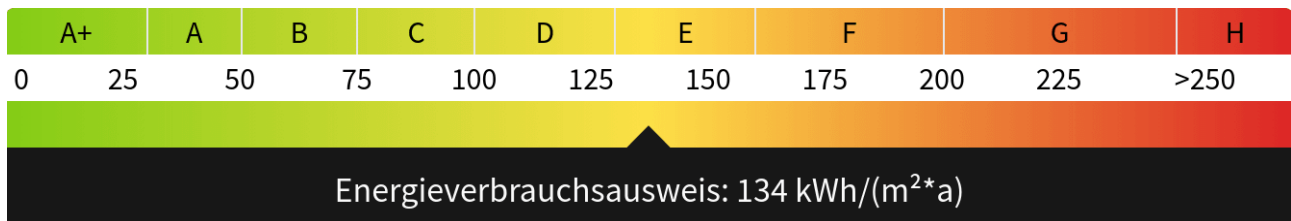
**ERDGAS\_LEICHT**

Baujahr (Energieausweis)

**2015**

Gültig bis

**25.03.2031**





Zuwegung ehemaliges Stallgebäude rechts



Hauptgebäude



Eingang Erdgeschosswohnung



Gebäudeensemble



Wohngebäude ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Stellplätze



Zuwegung ehemaliges Stallgebäude links



## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Straße 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-123  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ilka Ott

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

