

LNBG

Am Hasenberg 3e-f

21481 Lauenburg-Elbe



**Mietzins
3,44 %**

- Highlights:**
- Sofort Miete
 - KfW 55
 - Idyllische Lage

■ Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Aufgrund der attraktiven Hanglage liegt das Erdgeschoss erhöht und ist somit vor Einblicken von außen geschützt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohnzimmer. Hier findet sich nicht nur Platz für die offene Küche, sondern ebenfalls der Zugang zum sonnigen Balkon in Südwest Lage. Große, teils bodentiefe Fenster schaffen einen wunderbar lichtdurchfluteten Raum. Über den hinteren Bereich des Wohnzimmers erreichen Sie ein weiteres Zimmer, welches bestens als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Gegenüberliegend zum Wohnzimmer befindet sich zu Ihrer Linken das mit hochwertigen Armaturen ausgestattete Badezimmer mit Fenster. Dort befinden sich alle benötigten Anschlüsse für Waschmaschine oder Trockner. Das Badezimmer verlassend, zu Ihrer Linken, betreten Sie das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide.

Das schöne Lauenburg an der Elbe ist die südlichste Stadt Schleswig Holsteins, der Kreis Herzogtum Lauenburg liegt zentral innerhalb der Metropolregion Hamburg.

Die Kleinstadt im Herzogtum Lauenburg liegt ca. 40 km südöstlich von Hamburg im Dreiländereck Schleswig Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg Vorpommern, direkt an der Elbe.

Von gepflegten Straßen und Wohnanlagen umgeben befindet sich die Eigentumswohnung im zentralen östlichen Bereich der idyllischen Kleinstadt. Diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und die ruhige Elblage lädt zu sonnigen Spaziergängen oder Radtouren ein.

Der Bahnhof Lauenburg ist nur 7 Minuten mit dem Auto und nur 20 Minuten zu Fuß entfernt. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur 3 Minuten. Das Stadtzentrum der Hansestadt Hamburg erreichen Sie in knapp 40 Minuten über die B5. Bis zum Zentrum von Lüneburg benötigen Sie nur knapp 30 Minuten.

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

20

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

Energieeffizienzklasse

A+

Energieträger

Erdgas E

Baujahr

2022

Daten & Fakten

Angebot	Kauf einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage	Am Hasenberg 3e-f, 21481 Lauenburg-Elbe (ca. 11.644 Einwohner)
Objekt	8 Einheiten (2 im Verkauf) 568 m2 großes Grundstück ca. 35 % Grundstücksanteil
Baujahr	Das Objekt wurde im Jahr 2022 fertiggestellt.
Größe Einheiten	67,59 m2 bis 68,15 m2
Mietvertrag	12,50 EUR Miete pro m2/Monat (kalkuliert) Verwalterkosten WEG/Jahr: 499,80 EUR Instandhaltung m2/Jahr: 1,92 EUR
Beginn Miete	Sofort, nach Kaufpreis-Zahlung
Kaufpreis	307.500 EUR (inkl. Stellplatz) Kaufpreis 4.365 EUR/m2 bis 4.402 EUR/m2 ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist zu sofort fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 3,41 bis 3,44 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten).
Nebenkosten	6,50 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
Steuer	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln.

Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.