



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DaGa-65519

Ihre nächste Kapitalanlage?

Eckdaten

Kaufpreis	129.000,00 €
Provision	3,57 inkl. MwSt.
Wohnfläche	56,7 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.03.2031
Energiekennwert	125,4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	26.03.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Lage der angebotenen Immobilie überzeugt durch kurze Wege zu allen wesentlichen Alltagszielen. Ob Supermärkte, Cafés, Restaurants, Kino, Friseur oder das idyllische Ufer der Boize mit dem kleinen Hafen – alles ist fußläufig erreichbar.

Pendler profitieren von der guten Anbindung: Der Boizenburger Bahnhof ist in nur 15-20 Minuten mit dem Bus erreichbar, und die Autobahn A24 sorgt für eine schnelle Verbindung in benachbarte Städte. Der nächstgelegene internationale Flughafen in Hamburg ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zahlreiche nationale und internationale Flugverbindungen.

Die medizinische Versorgung ist mit Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Boizenburg liegt in der attraktiven Ferienregion „Mecklenburgisches Elbetal“. Der Hafen zieht nicht nur Touristen an, sondern bietet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ob für Ausflüge mit dem Boot oder Erholung in der schönen Umgebung.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine einzigartige Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer guten Verkehrsanbindung. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus Ruhe und Infrastruktur.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese circa 57 Quadratmeter große Wohnung mit zwei Zimmern ist ideal für Singles oder Paare, die einen kompakten Lebensraum mit Komfort suchen. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten die Möglichkeit, ein gemütliches Wohnzimmer mit einer Ecke für das Homeoffice sowie ein separates Schlafzimmer einzurichten. Die Wohnung wirkt hell und einladend und vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese ansprechende 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie bietet auf rund 57 Quadratmetern Wohnfläche alles, was man für ein komfortables Zuhause benötigt, und ist damit besonders interessant für Singles, Pendler oder Menschen, die eine praktische, überschaubare Wohnlösung bevorzugen. Die Wohnung ist neu vermietet, mit Mietbeginn zum 1. Juni 2025 und damit direkt als Kapitalanlage nutzbar.

Ein besonderes Plus ist der vorhandene Aufzug, der den Alltag erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt – ideal auch für Menschen, die auf Barrierefreiheit achten. Die Räume sind hell, gut geschnitten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. In der Küche befindet sich eine moderne Einbauküche, die alle wichtigen Geräte umfasst. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist funktional ausgestattet.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Lage der Wohnung ist zentral, wodurch die Innenstadt von Boizenburg, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Das Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer soliden, langfristig vermieteten Immobilie sind und dabei weniger auf schnelle Wertsteigerung, sondern vielmehr auf nachhaltige Mieteinnahmen und stabile Renditen setzen. Perspektivisch bietet das Objekt Potenzial zur Optimierung der Rendite durch mögliche Anpassungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch Eigenkapital bei der Finanzierung lässt sich der Cashflow ggf. optimieren.

Die Betriebskosten betragen 289,21 Euro, wobei hiervon 97,47 Euro nicht umlegbare Kosten beinhalten. Die Instandhaltungsrücklage, bereits in diesem Betrag enthalten, beläuft sich auf 53,27 Euro. Die Kaltmiete beträgt 379,80 Euro.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

*****Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung!*****

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir sind nicht nur über unsere kostenlose Hotline erreichbar, sondern stehen Ihnen auch am Wochenende zur Verfügung.

Bitte geben Sie bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Beachten Sie, dass die Objektbeschreibung ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers basiert. Daher können wir keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen.

Haben Sie noch nicht das passende Objekt gefunden oder suchen Sie etwas Spezielles? Lassen Sie es uns wissen, damit wir gezielt für Sie suchen können. Profitieren Sie von den Vorteilen unserer professionellen Maklersuche – der Suchauftrag ist für Sie selbstverständlich unverbindlich.

Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage unter www.falcimmo.de. Dort finden Sie in der Rubrik "Immobilienuche" nicht nur unseren Onlinesuchauftrag, sondern auch viele weitere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



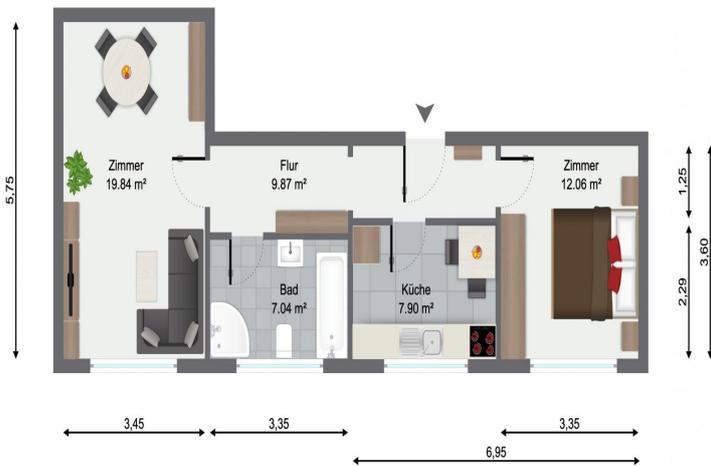
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)