Uelzen

Kapitalanlage mit Perspektive – Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus in Uelzen

Objektnummer: 25239238_1



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 393 m²

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25239238_1
Wohnfläche	ca. 356 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Badezimmer	4
Baujahr	1906

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.02.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

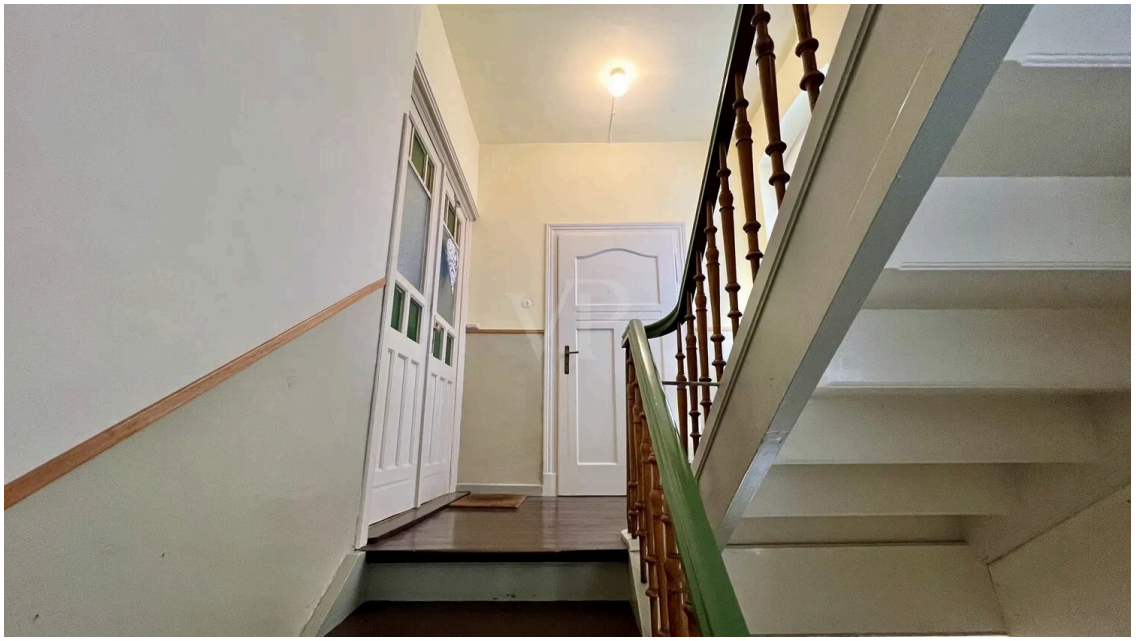




Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

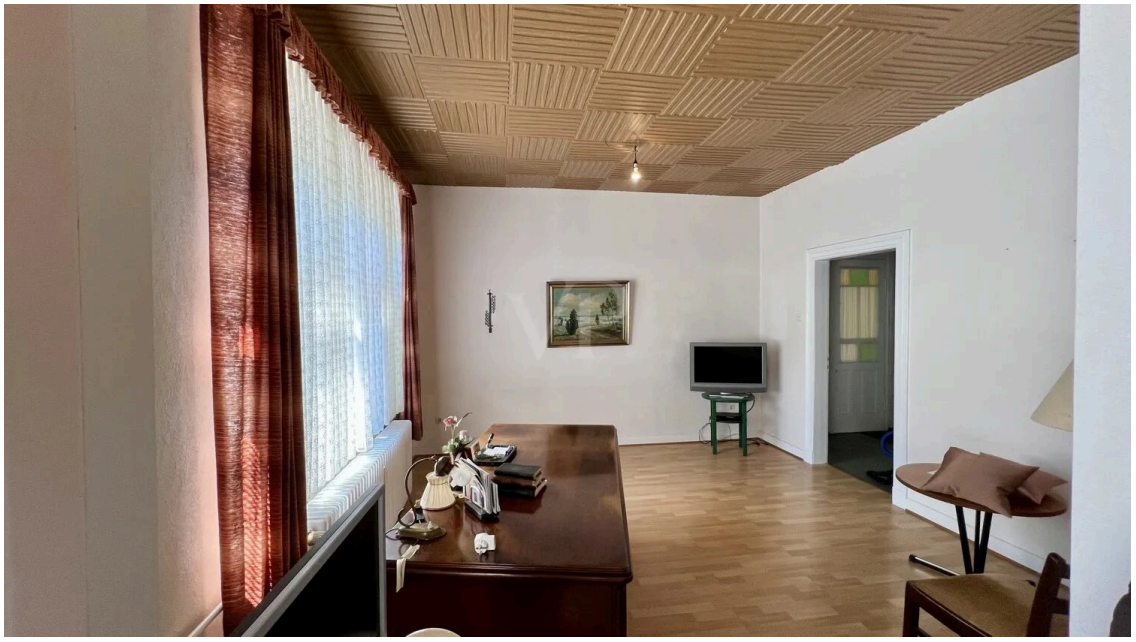
Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende präsentiert sich als solide Kapitalanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentrumsnaher, dennoch ruhiger Wohnlage. Die Immobilie erstreckt sich über vier Geschosse und verfügt über großzügige Grundrisse, charakteristische Altbaudetails und eine solide Substanz, die durch Renovierungen und Modernisierungen weiterentwickelt werden kann.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise 1906 errichtet und zeigt sich äußerlich in einem gepflegten Zustand, mit verputzter Fassade und typischen Segmentbogenfenstern. Ein Anbau aus dem Jahr 1970 ergänzt das Haus und bietet nicht nur einen zusätzlichen Kellerraum, sondern auch ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss sowie eine Dachterrasse für die Wohnung im 1. Obergeschoss.

Die Immobilie besteht aus vier Wohneinheiten, verteilt auf eine Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 101 m², zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit jeweils ca. 99 m² sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 57 m². Insgesamt stehen 15 Zimmer zur Verfügung: Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zimmer, in den Wohnungen des 1. und 2. Obergeschosses jeweils 4,5 Zimmer und im Dachgeschoss 2,5 Zimmer. Die beiden Obergeschosse sind derzeit vermietet, während die Erd- und Dachgeschosswohnung von den Eigentümern genutzt werden. Hier besteht Potenzial zur Sanierung und anschließenden Neuvermietung zu zeitgemäßen Konditionen.

Die Dachgeschosswohnung überzeugt mit gemütlicher Holzverkleidung, Dachschrägen sowie einem direkten Zugang zur Loggia, die einen herrlichen Ausblick bietet. Die übrigen Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon, wobei die Wohnung im 1. Obergeschoss zusätzlich eine großzügige Dachterrasse aufweist. Somit bieten alle Einheiten attraktive Rückzugsorte im Freien.

Die Wohnräume sind grundsätzlich mit Teppich- oder Fliesenböden sowie Holzvertäfelungen ausgestattet und eröffnen vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bäder sind funktional gestaltet und teils mit Badewanne, Waschbecken und WC versehen.

Im Keller befindet sich die zentrale Heizungsanlage für das Haus, bestehend aus einer Ölheizung mit separatem Warmwasserspeicher, die das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Wärme und zentraler Warmwasserversorgung versorgt. Das 2. Obergeschoss und die Dachgeschosswohnung sind jeweils mit eigenen Gasetagenheizungen ausgestattet. Der großzügige Vollkeller bietet separate Abteile, Technik- und Lagerräume für jede Wohneinheit.

An der Rückseite des Hauses lädt ein überdachter Freisitz zum Verweilen ein. Die

Gartenfläche ist gepflegt und kann von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Die Kombination aus klassischer Altbauarchitektur, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Lage sichert eine nachhaltige Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die wertbeständiges Wohnen mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen, als auch für Investoren, die solide Mieteinnahmen und Entwicklungschancen schätzen. Wir freuen uns, Ihnen dieses interessante Anlageobjekt im Rahmen einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Ausstattung und Details

Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 11.400,00 Euro
Jährliche Mieteinnahmen (Soll): ca. 24.672,00 Euro
Wohneinheiten: 4

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Uelzen ist eine charmante Mittelstadt in Niedersachsen mit rund 34.000 Einwohnern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine lebendige Innenstadt und eine gute verkehrstechnische Anbindung aus. Besonders bekannt ist Uelzen durch den von Friedensreich Hundertwasser gestalteten Hundertwasser-Bahnhof, der nicht nur architektonisch begeistert, sondern auch ein touristischer Anziehungspunkt ist. Zudem liegt Uelzen strategisch günstig an den Bahnstrecken Hamburg–Hannover und Bremen–Berlin, was den Standort auch überregional attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Uelzen. Die verkehrsberuhigte Einbahnstraße befindet sich im städtischen Zentrum und ermöglicht eine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsgeschäften, einem Wochenmarkt, medizinischen Versorgungsleistungen, Verwaltungsinstitutionen sowie kulturellen Angeboten. Aufgrund der Nähe zum Hundertwasser-Bahnhof (10 Gehminuten) und der exzellenten Verkehrsanbindung ist das Gebiet für viele Menschen besonders attraktiv. In der Umgebung, die durch Grünanlagen, die Ilmenau und den Lüneburger Heide-Raum charakterisiert ist, werden hohe Freizeit- und Naherholungswerte geboten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie beispielsweise Tempo-30-Zonen und Einbahnregelungen, tragen positiv zur Lebensqualität bei. Eine Möglichkeit zum Parken besteht entlang der Straße sowie auf einem in der Nähe befindlichen öffentlichen Parkplatz.

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2032.
Endenergiebedarf beträgt 256.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com