Uelzen

Investment opportunity with potential – Centrally located apartment building in Uelzen

Property ID: 25239238_1



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 356 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 393 m²

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

At a glance

Property ID	25239238_1
Living Space	ca. 356 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bathrooms	4
Year of construction	1906

Purchase Price	649.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.02.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	256 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1906

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property

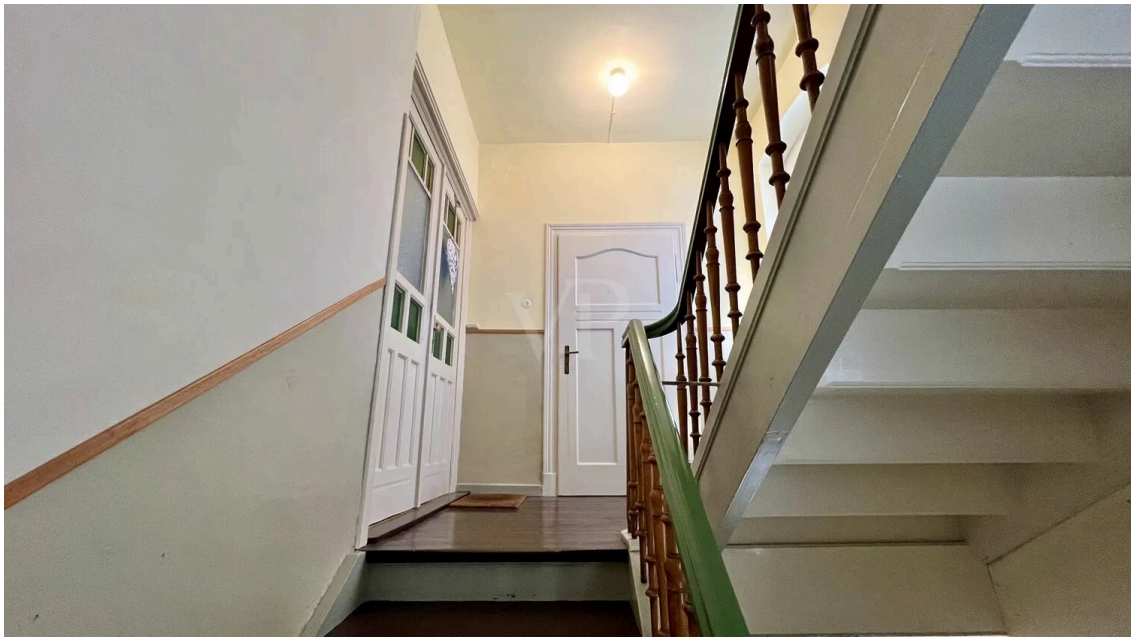




Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

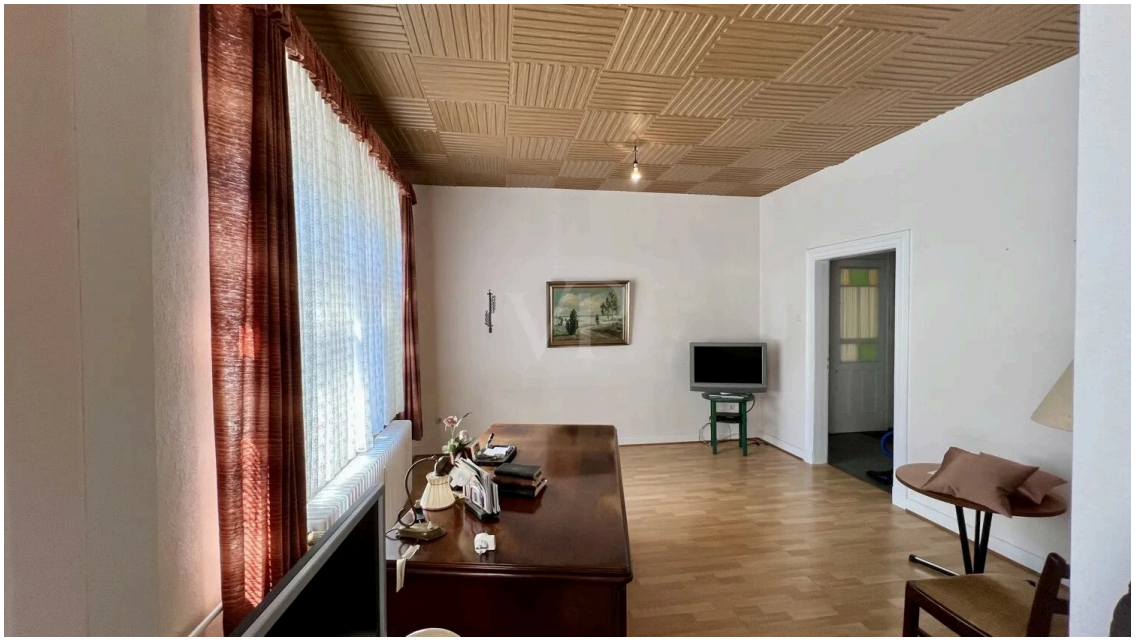
The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

The property



Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

A first impression

This charming turn-of-the-century multi-family home presents itself as a sound investment with diverse usage possibilities in a central yet quiet residential area. The property spans four floors and boasts spacious layouts, characteristic period details, and a solid structure that can be further enhanced through renovations and modernizations. Constructed in 1906 using solid construction methods, the building presents a well-maintained exterior with a plastered facade and typical segmental arched windows. A 1970s extension complements the house, providing not only additional basement storage but also another room on the ground floor and a roof terrace for the first-floor apartment. The property comprises four residential units: a ground-floor apartment of approximately 101 m², two apartments on the first and second floors, each approximately 99 m², and a finished attic of approximately 57 m². A total of 15 rooms are available: 4 rooms on the ground floor, 4.5 rooms each in the apartments on the first and second floors, and 2.5 rooms in the attic. The two upper floors are currently rented, while the ground floor and attic apartments are owner-occupied. These offer potential for renovation and subsequent re-letting at contemporary rates. The attic apartment boasts charming wood paneling, sloping ceilings, and direct access to a loggia with stunning views. The remaining apartments each have a balcony, with the first-floor apartment also featuring a spacious roof terrace. Thus, all units offer attractive outdoor retreats. The living spaces are generally equipped with carpet or tile flooring and wood paneling, providing ample opportunity for individual design. The bathrooms are functionally designed and some include a bathtub, sink, and toilet. The central heating system for the building is located in the basement. This system consists of an oil-fired boiler with a separate hot water storage tank, which provides heat and hot water to the ground floor and first floor. The second floor and the attic apartment each have their own individual gas-fired central heating system. The spacious basement offers separate storage rooms, utility rooms, and utility rooms for each unit. A covered patio at the rear of the building invites residents to relax. The well-maintained garden is available for communal use by the tenants. The combination of classic period architecture, flexible usage options, and an attractive location ensures sustained demand in the rental market. This property is suitable both for owner-occupiers seeking stable, high-quality living with potential for individual design and for investors who value solid rental income and development opportunities. We would be pleased to present this interesting investment property to you during a viewing.

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Details of amenities

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

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

All about the location

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.

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Other information

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.

Property ID: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maik Röper

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com