Uelzen

Opportunité d'investissement à fort potentiel – Immeuble d'appartements idéalement situé à Uelzen

CODE DU BIEN: 25239238_1



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 356 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m²

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239238_1
Surface habitable	ca. 356 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Salles de bains	4
Année de construction	1906

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.02.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	256 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1906

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété

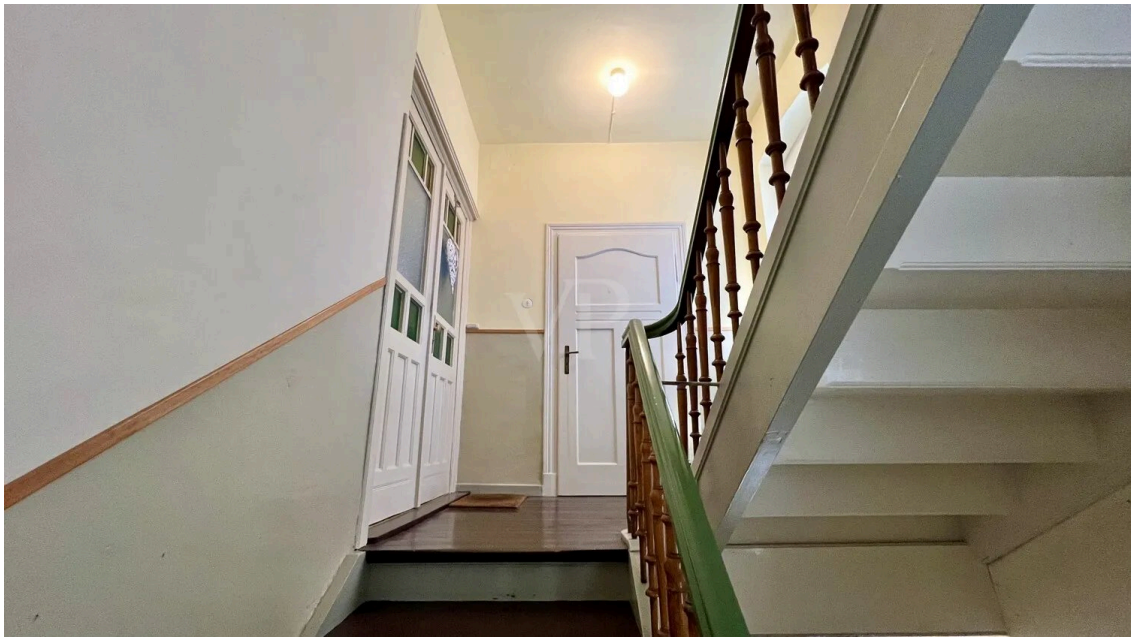




CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

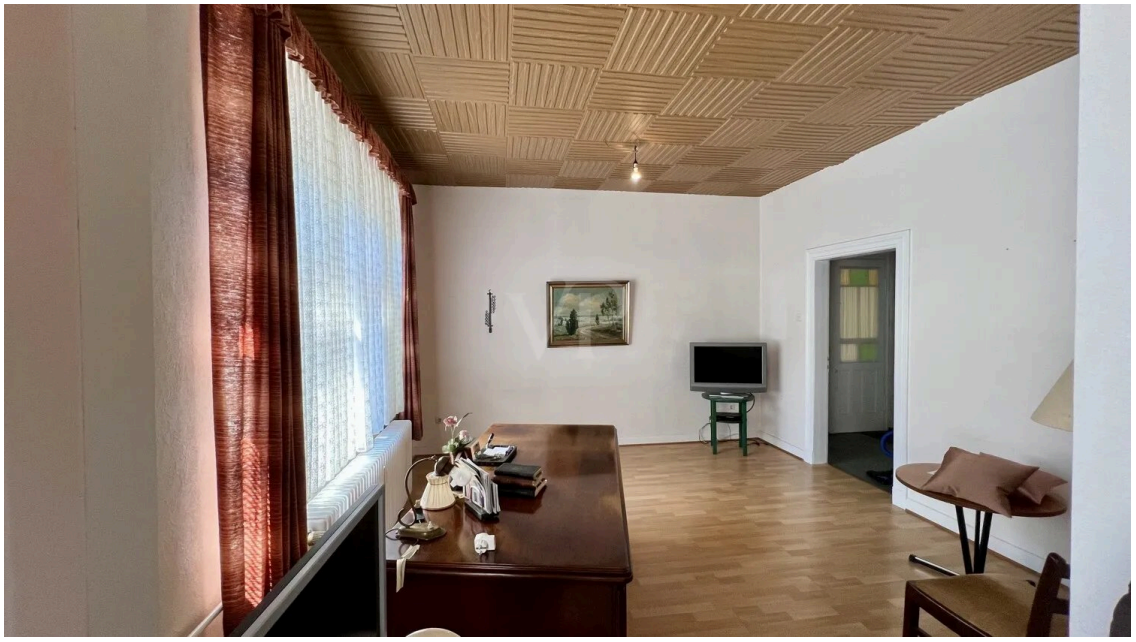
La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Une première impression

Cette charmante maison de ville du début du XXe siècle, idéale pour une famille, représente un investissement judicieux offrant de multiples possibilités d'aménagement dans un quartier résidentiel calme et central. Répartie sur quatre étages, elle bénéficie de volumes généreux, de détails d'époque caractéristiques et d'une structure solide pouvant être valorisée par des rénovations et des modernisations. Construite en 1906 selon des méthodes de construction robustes, la maison présente une façade bien entretenue, enduite et ornée de fenêtres cintrées typiques. Une extension des années 1970 complète l'ensemble, offrant un espace de rangement supplémentaire au sous-sol, une pièce au rez-de-chaussée et une terrasse sur le toit pour l'appartement du premier étage. La propriété comprend quatre logements : un appartement de 101 m² environ au rez-de-chaussée, deux appartements d'environ 99 m² chacun (un au premier et un au deuxième étage) et un grenier aménagé d'environ 57 m². Au total, 15 pièces sont disponibles : 4 au rez-de-chaussée, 4,5 dans chacun des appartements du premier et du deuxième étage, et 2,5 dans le grenier. Les deux derniers étages sont actuellement loués, tandis que le rez-de-chaussée et l'appartement mansardé sont occupés par leurs propriétaires. Ces derniers offrent un potentiel de rénovation et de relocation ultérieure à des tarifs actuels. L'appartement mansardé bénéficie de charmantes boiseries, de plafonds mansardés et d'un accès direct à une loggia offrant une vue imprenable. Les autres appartements disposent chacun d'un balcon, celui du premier étage bénéficiant également d'une spacieuse terrasse sur le toit. Ainsi, tous les logements offrent d'agréables espaces extérieurs. Les pièces à vivre sont généralement revêtues de moquette ou de carrelage et de boiseries, offrant de nombreuses possibilités de personnalisation. Les salles de bains sont fonctionnelles et certaines comprennent une baignoire, un lavabo et des toilettes. Le système de chauffage central de l'immeuble est situé au sous-sol. Ce système est composé d'une chaudière au fioul avec un ballon d'eau chaude séparé, qui fournit chauffage et eau chaude au rez-de-chaussée et au premier étage. Le deuxième étage et l'appartement mansardé disposent chacun de leur propre système de chauffage central au gaz. Le sous-sol spacieux comprend des débarras, des buanderies et des locaux techniques séparés pour chaque logement. Un patio couvert à l'arrière du bâtiment invite à la détente. Le jardin bien entretenu est à la disposition des locataires. L'alliance d'une architecture d'époque classique, de possibilités d'aménagement flexibles et d'un emplacement privilégié garantit une forte demande locative. Ce bien convient aussi bien aux propriétaires occupants recherchant un logement stable et de grande qualité, avec un potentiel de personnalisation, qu'aux investisseurs privilégiant un revenu locatif régulier et des perspectives de développement. Nous serions ravis de vous présenter ce bien d'investissement intéressant lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com