Uelzen

Opportunità di investimento con potenziale – Edificio residenziale in posizione centrale a Uelzen

Codice oggetto: 25239238_1



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 356 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m²

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239238_1
Superficie netta	ca. 356 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	4
Anno di costruzione	1906

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	256 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1906

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà

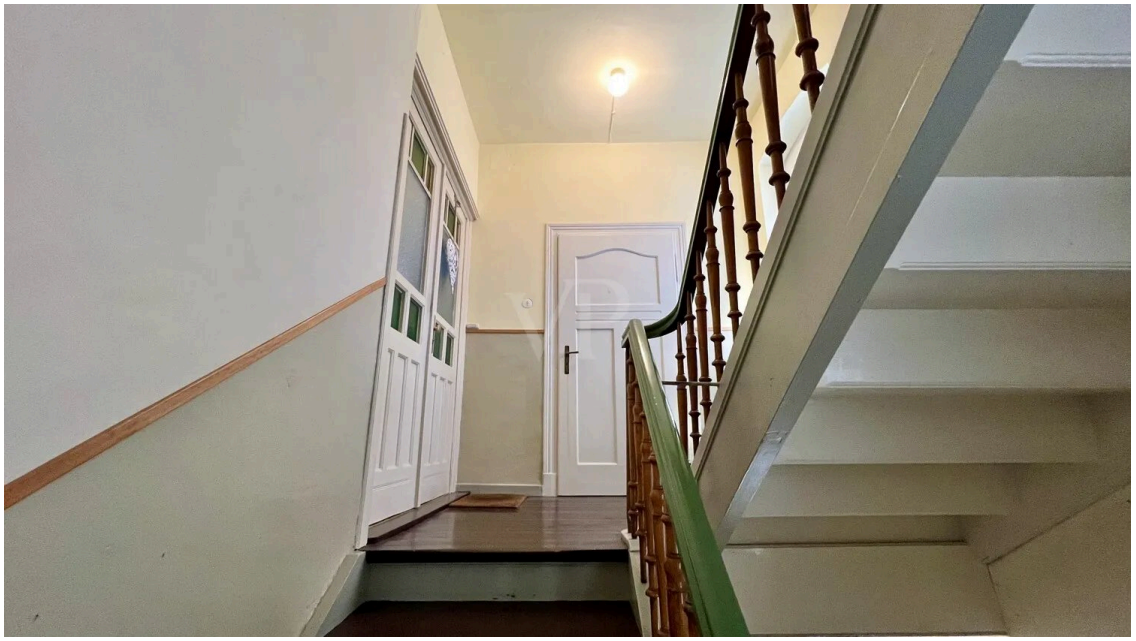




Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

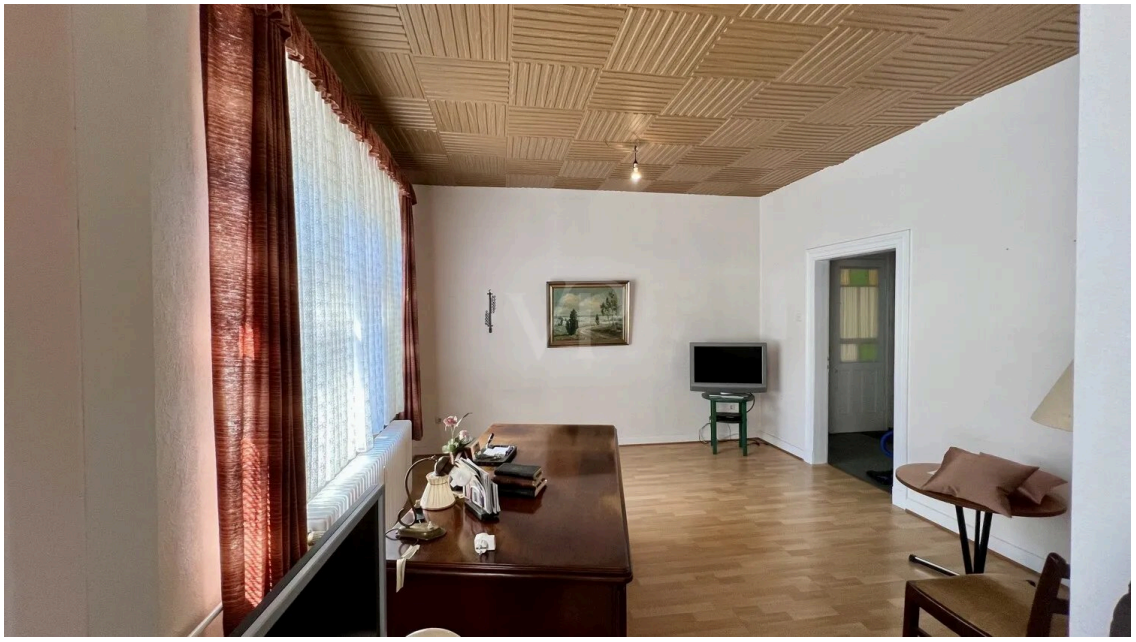
La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare di inizio secolo si presenta come un solido investimento con diverse possibilità di utilizzo in una zona residenziale centrale ma tranquilla. L'immobile si sviluppa su quattro piani e vanta ampi spazi, caratteristici dettagli d'epoca e una struttura solida che può essere ulteriormente valorizzata tramite ristrutturazioni e ammodernamenti. Costruito nel 1906 con solidi metodi costruttivi, l'edificio presenta un esterno ben curato con una facciata intonacata e le tipiche finestre ad arco ribassato. Un ampliamento degli anni '70 completa la casa, offrendo non solo ulteriore spazio seminterrato, ma anche un altro locale al piano terra e una terrazza sul tetto per l'appartamento al primo piano. L'immobile è composto da quattro unità abitative: un appartamento al piano terra di circa 101 m², due appartamenti al primo e al secondo piano, ciascuno di circa 99 m², e una mansarda rifinita di circa 57 m². Sono disponibili complessivamente 15 locali: 4 locali al piano terra, 4,5 locali ciascuno negli appartamenti al primo e al secondo piano e 2,5 locali in mansarda. I due piani superiori sono attualmente affittati, mentre gli appartamenti al piano terra e alla mansarda sono occupati dai proprietari. Questi appartamenti offrono la possibilità di essere ristrutturati e successivamente riaffittati a prezzi attuali. L'appartamento mansardato vanta incantevoli rivestimenti in legno, soffitti spioventi e accesso diretto a una loggia con vista mozzafiato. Gli altri appartamenti dispongono di balcone, mentre l'appartamento al primo piano vanta anche un'ampia terrazza sul tetto. Pertanto, tutte le unità offrono piacevoli spazi all'aperto. Gli spazi abitativi sono generalmente dotati di moquette o piastrelle e rivestimenti in legno, offrendo ampie possibilità di personalizzazione. I bagni sono progettati in modo funzionale e alcuni includono vasca da bagno, lavandino e WC. L'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio si trova nel seminterrato. Questo impianto è costituito da una caldaia a gasolio con un serbatoio di accumulo separato per l'acqua calda, che fornisce calore e acqua calda al piano terra e al primo piano. Il secondo piano e l'appartamento mansardato dispongono ciascuno di un proprio impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'ampio seminterrato offre ripostigli, locali tecnici e locali di servizio separati per ogni unità. Un patio coperto sul retro dell'edificio invita i residenti a rilassarsi. Il giardino ben curato è a disposizione degli inquilini per l'uso condominiale. La combinazione di architettura classica d'epoca, flessibilità d'uso e posizione favorevole garantisce una domanda costante sul mercato degli affitti. Questa proprietà è adatta sia per i proprietari che cercano una vita stabile e di alta qualità con possibilità di personalizzazione, sia per gli investitori che apprezzano un reddito da locazione solido e opportunità di sviluppo. Saremo lieti di presentarvi questo interessante immobile da investimento durante una visita.

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239238_1 - 29525 Uelzen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Maik Röper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com