

Uelzen / Oldenstadt

# Kernsaniertes Renditeobjekt mit Ausbaureserve: Historisch meets Modern - Perfektes Investment!

Objektnummer: 24238217\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.139 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

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

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238217_1
Wohnfläche	ca. 450 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1888
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	615.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 450 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	157.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Renditeobjekt verbindet auf eindrucksvolle Weise historische Elemente mit modernen Akzenten. Es befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 2.139 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnfläche insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> beträgt. Das im Jahr 1888 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1988 kernsaniert und seitdem einer letzten umfassenden Modernisierung unterzogen, sodass es sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die Immobilie umfasst 14 Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Des Weiteren verfügt jede Wohneinheit über insgesamt vier Terrassen, welche zum Entspannen im Freien einladen. Die Aufteilung des Hauses in vier separate Wohneinheiten macht es zu einem vielversprechenden Objekt für Investoren mit einem Interesse an einer rentablen Anlage. Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet, wobei die jüngste in der rechten Wohneinheit im Jahr 2008 installiert wurde. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen zur Steigerung des Wohnkomforts sowie des Objektwerts durchgeführt. Beispielfhaft seien an dieser Stelle die Erneuerung der Elektrik, der Fenster sowie der Gasthermen genannt. Des Weiteren tragen die Renovierung der Wohnungen, der Ausbau von Garagen sowie die Modernisierung der Böden dazu bei, dass die Immobilie sich in einem guten Zustand befindet. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu zwei weiteren Wohneinheiten auszubauen, da eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Die Vermarktung der Immobilie erfolgt in Kooperation mit: Hanse Immobilien Napierala • Hoefftstraße 34 • 29525 Uelzen Tel.: 058122548820 • Mobil: 01791970194 • Fax: kontakt@napierala-immobilien.de • www.hanse-immobilien-napierala.de Ziel ist es, potenzielle Käufer umfassend zu beraten und einen reibungslosen Verkaufsprozess zu gewährleisten. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes, die solide Bauweise und die kontinuierlichen Modernisierungen machen dieses Renditeobjekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Interessenten haben hier die Chance, in ein gepflegtes und renoviertes Objekt mit Entwicklungspotenzial zu investieren.

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Ausstattung und Details

- Im Jahr 1991 wurde eine Gasleitung verlegt, sodass in jeder Wohneinheit eine Gastherme installiert werden konnte.
- Im Jahr 1991 wurde das Dach der rechten Wohnung erneuert.
- Im Jahr 1988 wurde die gesamte Elektrik erneuert, ebenso wurden im selben Jahr alle Holzdecken ersetzt.
- In den Jahren 1989 - 2008 wurden schließlich sämtliche Fenster ausgetauscht.
- Im Jahr 2008 wurde die Gastherme der rechten Wohnung erneuert.
- Im Jahr 2010 wurden zwei Garagen errichtet, im Jahr 2013 erfolgte der Ausbau des Stallgebäudes.
- Im Jahr 2016 wurden schließlich alle Wohnungen renoviert.
- Im Jahr 2017 wurde die Haustür erneuert.
- Im Jahr 2018 wurde eine kleine Terrasse errichtet.
- Im Jahr 2020 wurden die Fußböden im Büro, im Schlaf- und im Gästezimmer modernisiert.
- Im Jahr 2021 wurde das Carport und eine weitere Garage ausgebaut.

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Oldenstadt, der sich großer Beliebtheit erfreut, befindet sich in östlicher Lage zum Kernbereich der Stadt Uelzen. Am westlichen Ortsrand verläuft der Elbe-Seiten-Kanal, welcher eine Verbindung zum Flusslauf der Elbe darstellt. Die Großstädte Hannover und Hamburg sind vom nah gelegenen Hundertwasser-Bahnhof Uelzen, der sich in einer Entfernung von ca. 4 km befindet, innerhalb einer Stunde zu erreichen. Uelzen ist inzwischen zu einer klassischen Pendlerstadt im Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover avanciert. Neben einer Vielzahl an Möglichkeiten für Kultur, Sport sowie Erholung ist Oldenstadt insbesondere für Familien mit schulpflichtigen Kindern zu empfehlen. Die Grundschule Oldenstadt sowie der Kindergarten sind fußläufig erreichbar, wobei der Kindergarten 500 Meter und die Grundschule lediglich 350 Meter entfernt von der Immobilie liegen. Die Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 30 Metern zu erreichen. Ein besonderes Merkmal des Ortes stellt das Erholungsgebiet Oldenstädter See dar, welches ebenfalls fußläufig erreichbar ist. Des Weiteren sind in Oldenstadt ein Supermarkt, ein Allgemeinmediziner, einen Physiotherapeuten, einen Friseursalon, ein Bankautomat, sowie ein Tennis- und ein Fußballverein vorhanden.

Objektnummer: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24238217\_1 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)