

Groß Oesingen

# SOLIDES MEHRFAMILIENHAUS MIT VIER WOHNEINHEITEN - NACHHALTIG MODERNISIERT UND VOLL VERMIETET

Objektnummer: 25123072



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.331 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

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

Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123072	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1928	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	10 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2019
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Vermietbare Fläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>115.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.08.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1928</b>

Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Die Immobilie



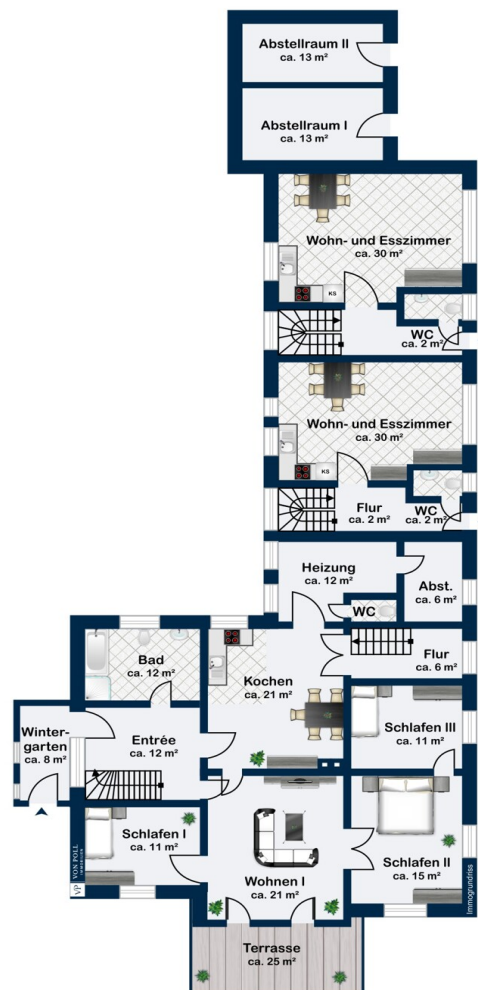
Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

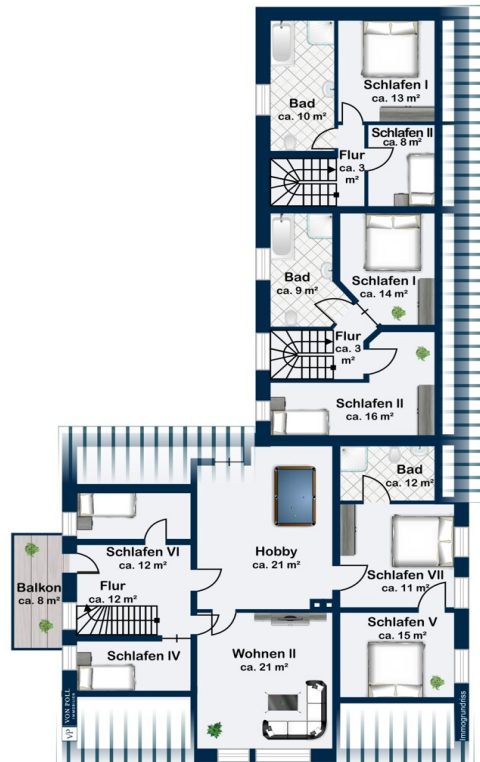
## Die Immobilie



Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Kauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, das sich besonders für kapitalstarke Investoren und langfristig orientierte Anleger eignet. Die Immobilie wurde im Zeitraum von 2014 bis 2016 nahezu vollständig modernisiert und befindet sich in einem sehr guten baulichen und technischen Zustand.

Alle vier Wohneinheiten sind dauerhaft vermietet, wodurch von Beginn an stabile und planbare Mieteinnahmen gewährleistet sind. Die Wohnungszuschnitte sind funktional, zeitgemäß und nachhaltig vermietbar, was das Objekt zu einer wertstabilen Kapitalanlage macht.

Die vier Einheiten verteilen sich wie folgt:

Wohnhaus EG 130m<sup>2</sup>

Wohnhaus OG 110m<sup>2</sup>

Reihenhaus 85m<sup>2</sup>

Reihenhaus 85m<sup>2</sup>

Durch die Modernisierungen konnte der energetische und bauliche Standard der Immobilie deutlich verbessert und der zukünftige Instandhaltungsaufwand reduziert werden.

Das Ensemble findet sich auf einem 2331m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, das das Potential hergibt ein weiteres Mehrfamilienhaus zu errichten.

Das Objekt überzeugt durch eine nachhaltige Substanz, eine gesicherte Ertragslage sowie ein überschaubares Verwaltungsrisiko. Es eignet sich ideal zur Ergänzung oder zum Ausbau eines bestehenden Immobilienportfolios und bietet eine verlässliche Grundlage für eine langfristige Finanzierung.

**Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Ausstattung und Details**

- + **2331m<sup>2</sup> großes Eigentumsgrundstück**
- + **Potential für eine weitere Bebauung**
- + **Vier vermietete Wohneinheiten**
- + **Alle Einheiten modernisiert**
- + **Hochwertige Einbauküche in jeder Wohneinheit**
- + **Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten**
- + **Wohneinheiten mit Terrasse oder Balkon**
- + **Ausreichend Parkplätze für jede Wohneinheit**
- + **Geräumige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

### **Modernisierungen:**

- + **Dach**
- + **Heizung**
- + **Wärmedämmung**
- + **Sanitär**
- + **Fliesen**
- + **Fußböden**
- ... u.v.m. ...

**Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Alles zum Standort**

**Groß Oesingen mit seinen 1.700 Einwohner gehört zur Samtgemeinde Wesendorf und liegt im Landkreis Gifhorn. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen mehreren Mittelzentren.**

**Sie erreichen folgende Städte nach:**

**Wittingen - 12km**

**Gifhorn - 25km**

**Uelzen - 30 km**

**Celle - 30km**

**Groß Oesingen verfügt über eine gut ausgebaute Grundinfrastruktur für den täglichen Bedarf. Dazu gehören unter anderem eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine medizinische Basisversorgung.**

**Weiterführende Schulen, Fachärzte, größere Einkaufszentren und ein erweitertes kulturelles Angebot befinden sich in den nahegelegenen größeren Städten.**

**Dadurch bietet der Ort eine ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu städtischer Infrastruktur.**

**Ein reges Vereinsleben, Sport- und Freizeitangebote sowie die naturnahe Lage sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Insgesamt präsentiert sich Groß Oesingen als familienfreundlicher Wohnstandort mit dörflichem Charakter und gleichzeitig guter regionaler Anbindung.**

**Objektnummer: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

**Tel.: +49 5361 - 89 12 284**

**E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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