

Groß Oesingen

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

Property ID: 25123072



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 2.331 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

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

Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## At a glance

Property ID	25123072	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 380 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Multi-occupancy house / multi-family home
Year of construction	1928	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	10 x Outdoor parking space	Modernisation / Refurbishment	2019
		Condition of property	Modernised
		Rentable space	ca. 380 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>115.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>25.08.2035</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1928</b>

Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## The property



Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## The property



Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## The property



Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## The property



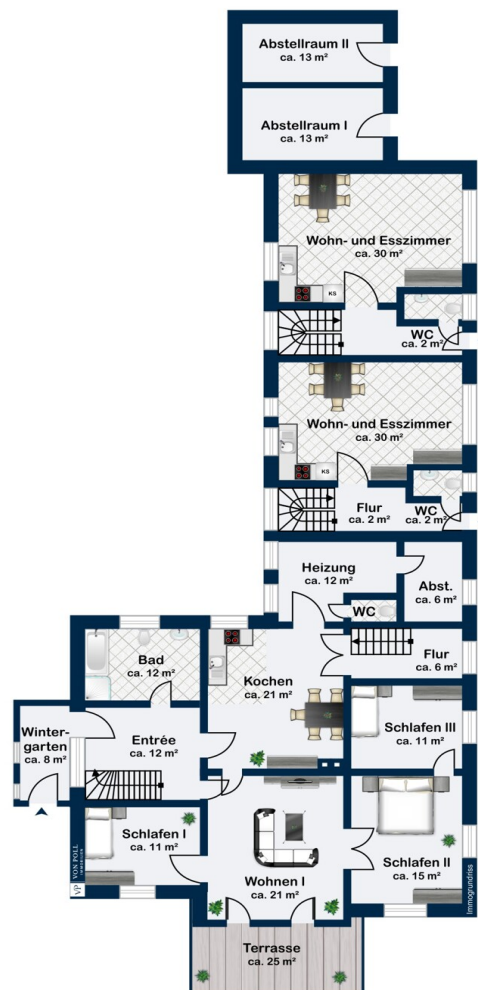
Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

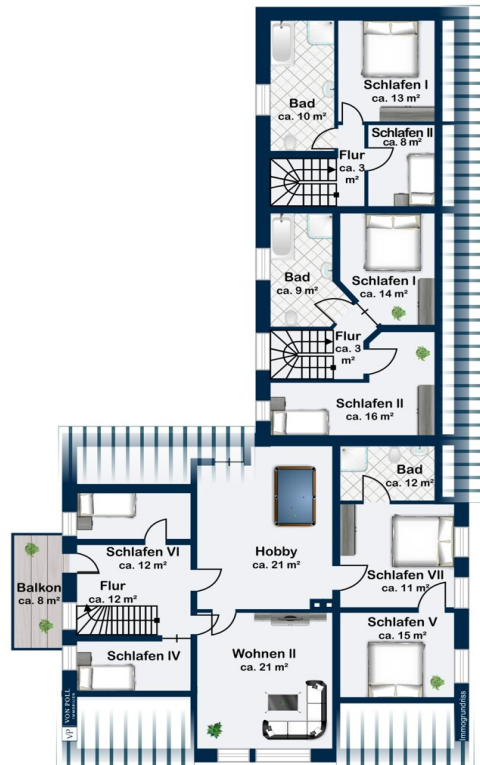
## The property



Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## **Details of amenities**

- + **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. ...

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## Other information

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.

**Property ID: 25123072 - 29393 Groß Oesingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sebastian Drevenstedt**

---

**Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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