

**Suderburg**

# Wachstumsstarke Kapitalanlage in Suderburg für langfristige Investments

**CODE DU BIEN: 26238210**



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

**PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 444 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14**

**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

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

**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26238210	Prix d'achat	798.000 EUR
Surface habitable	ca. 444 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	14	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1999	Technique de construction	massif
Place de stationnement	4 x Abri de voitures	Espace locatif	ca. 444 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	82.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## Une première impression

Dieses gepflegte und vollständig vermietete Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, eine zeitlose Architektur sowie eine durchdachte Aufteilung der Wohneinheiten. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung bietet das Objekt für Kapitalanleger eine hervorragende Gelegenheit.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten und angenehm ruhigen Wohnlage und stellt mit seiner ansprechenden Klinkerfassade, kombiniert mit farblich abgesetzten Holzelementen, einen gelungenen Mix aus Modernität und Wärme dar. Bereits beim ersten Eindruck gewinnt das Gebäude durch dieses harmonische Zusammenspiel, das sich auch auf das Gesamtbild des Anwesens überträgt. Das großzügige Grundstück mit weiter Zufahrt und einer praktischen Carportanlage sorgt sowohl bei den Bewohnern als auch bei Besuchern für einen positiven Eindruck und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge – pro Wohneinheit steht jeweils ein eigener Carport sowie zusätzliche großzügige Abstellräume zur Verfügung.

Das Gebäude umfasst vier großzügig geschnittene Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 108 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>, die sich durch helle Räume und eine funktionale Raumaufteilung auszeichnen. Große Wohnbereiche, separate Küchen, mehrere Schlafzimmer sowie praktische Nebenräume wie Abstellräume und Speisekammern sorgen für hohen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachten Grundrisse überzeugen insbesondere durch die familienfreundliche Aufteilung und bieten jeder Wohneinheit Lebens- und Entfaltungsraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Treppenhaus und Technikraum. Das Treppenhaus präsentiert sich hell und einladend sowie großzügig verglast, wodurch eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre entsteht. Für zusätzlichen Komfort und eine barrierearme Nutzung ist

ein Treppenlift integriert, der den Zugang zu den einzelnen Wohnebenen komfortabel gestaltet.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 444 m<sup>2</sup> und bietet damit eine attraktive Grundlage für stabile Mieteinnahmen. Zusätzliche Nutzflächen stehen für weitere Anforderungen bereit und vervollständigen das Angebot.

Errichtet wurde dieses Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise, wobei die langlebige und wertbeständige Ausstattung überdurchschnittliche Standards erfüllt. Außenwände mit Kerndämmung, eine solide Stahlbetonplatte und eine hochwertige Dachkonstruktion gewährleisten einen dauerhaften Bautenschutz. Die Holzfenster sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet, was gemeinsam mit der effizienten Gas-Zentralheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Auch im Innenbereich setzt sich der Anspruch an Qualität fort: Putzwände, Holzinnentüren sowie eine Kombination aus Laminat- und Fliesenböden bieten eine solide Basis für verschiedene Einrichtungsstile und garantieren eine bewährte, klassische Ausstattung.

Dieses Objekt vereint Wohnqualität, Substanz und Zukunftsperspektive und stellt damit eine äußerst attraktive Kapitalanlage dar. Als wertbeständige Immobilie zur Vermietung überzeugt das Mehrfamilienhaus durch stabile Ertragschancen sowie langfristiges Entwicklungspotenzial – eine Investition mit nachhaltiger Perspektive.

Lassen Sie sich die Möglichkeit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Angebots persönlich zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in Suderburg, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Uelzen. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur – ein Umfeld, das sowohl bei Mietern als auch bei Investoren zunehmend gefragt ist.

In Suderburg selbst sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, gastronomische Angebote sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sichern eine hohe Wohnqualität und tragen zu einer stabilen Vermietbarkeit bei. Ein bedeutender Standortfaktor ist die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften mit ihrer Fakultät Bau-Wasser-Boden. Sie sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum durch Studierende, Mitarbeitende und projektbezogene Nutzergruppen.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B4 und B71 bestehen zügige Verbindungen in die umliegenden Regionen sowie zu den wirtschaftsstarken Zentren Hamburg, Hannover und Braunschweig. Zudem bietet der Bahnhof in Suderburg eine direkte Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, unter anderem in Richtung Uelzen mit Anschluss an wichtige ICE-Verbindungen.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnlagen, einer gewachsenen Gemeindestruktur sowie einer reizvollen, naturgeprägten Landschaft. Gleichzeitig stehen vor Ort mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte zur Verfügung. Diese Kombination schafft eine hohe Lebensqualität und spricht unterschiedliche Mieterzielgruppen an – von Familien über Berufspendler bis hin zu Studierenden und Ruhesuchenden.

Der Landkreis Uelzen setzt verstärkt auf nachhaltige Regionalentwicklung, Digitalisierung sowie die Stärkung des ländlichen Raums. Parallel dazu gewinnt das Wohnen im Grünen weiter an Bedeutung, was die Attraktivität von Standorten wie Suderburg zusätzlich steigert.

Für Kapitalanleger bietet diese Lage somit eine überzeugende Grundlage: eine stabile Nachfrage, ein ausgewogenes Mietpreisniveau sowie langfristige Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus Infrastruktur, Bildungsstandort und naturnahem Wohnen macht Suderburg zu einem interessanten und zukunftsfähigen Investitionsstandort.

**CODE DU BIEN: 26238210 - 29556 Suderburg**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26238210 - 29556 Suderburg**

## 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](mailto:uelzen@von-poll.com)

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

---

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