

Uelzen

## Kapitalanlage mit Perspektive – Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus in Uelzen

?????? ??????: 25239238\_1



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 356 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 393 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25239238_1
???????????	ca. 356 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
?????????	15
???????????	4
????? ??????????????	1906

????? ????????	649.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????	???????????

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## ?????????? ???

??????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
??????????	??????????	??????????	
???? ?????	????	????? ????????	256.00 kWh/m²a
???????????	23.02.2032	???????????	
???????????????		???????????	H
?????? ???		???????????	
???? ?????	??????	???????????	
		???????????	1906
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



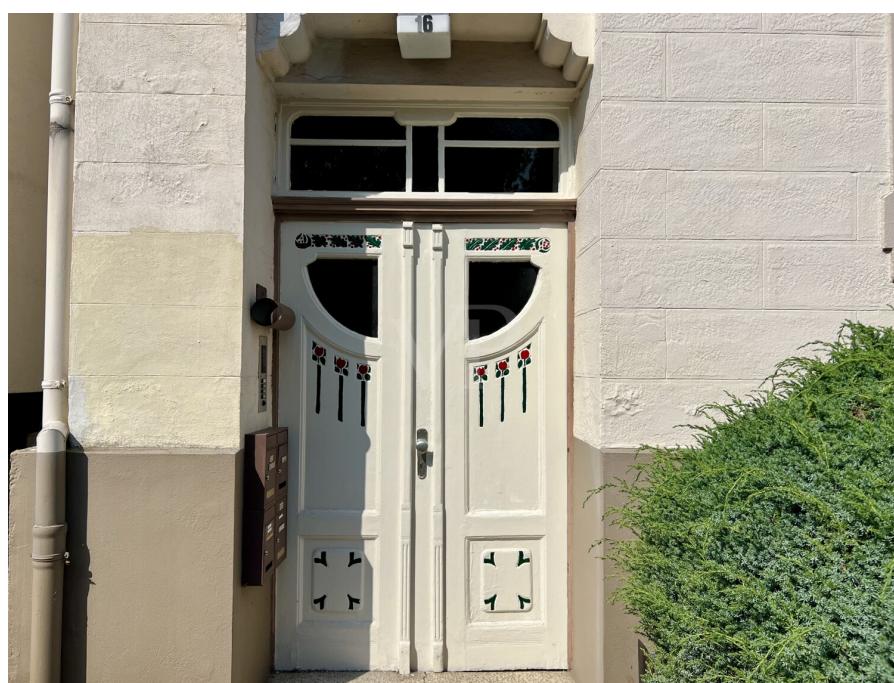
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ??????



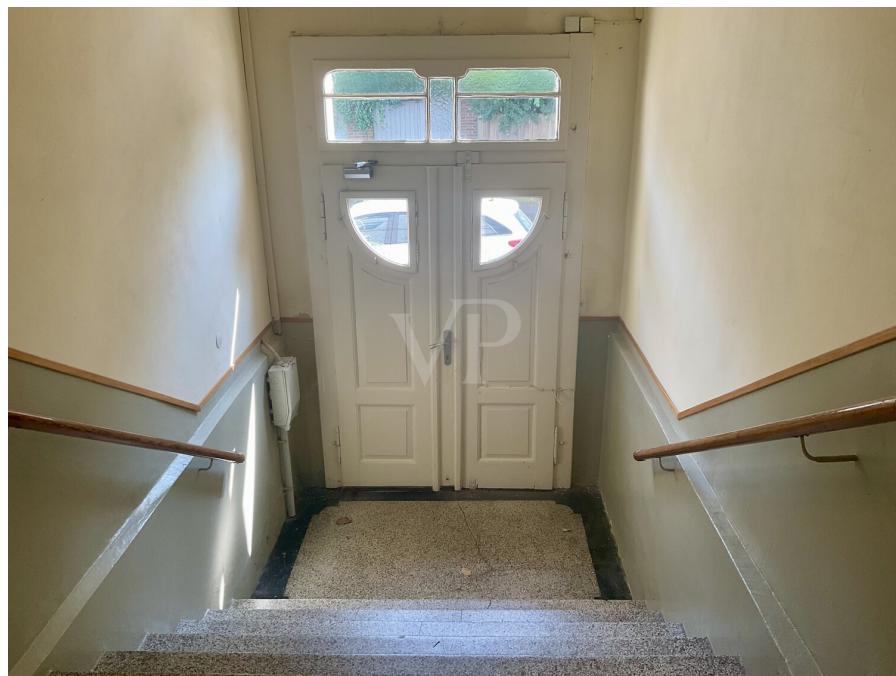
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



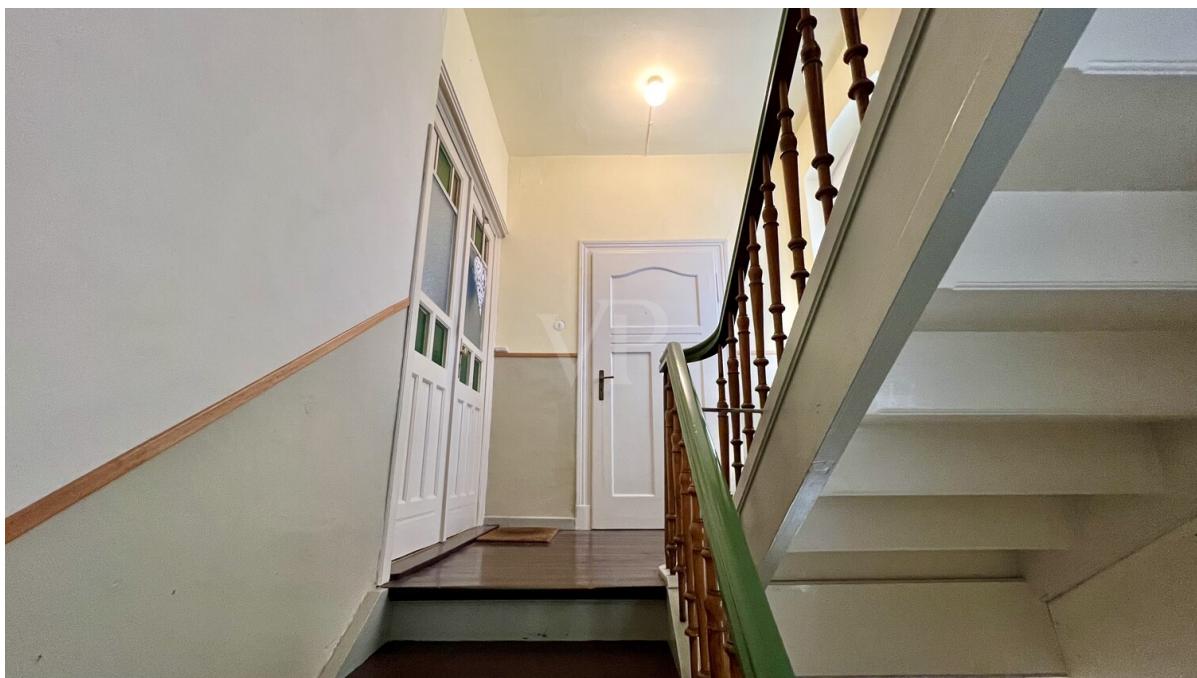
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



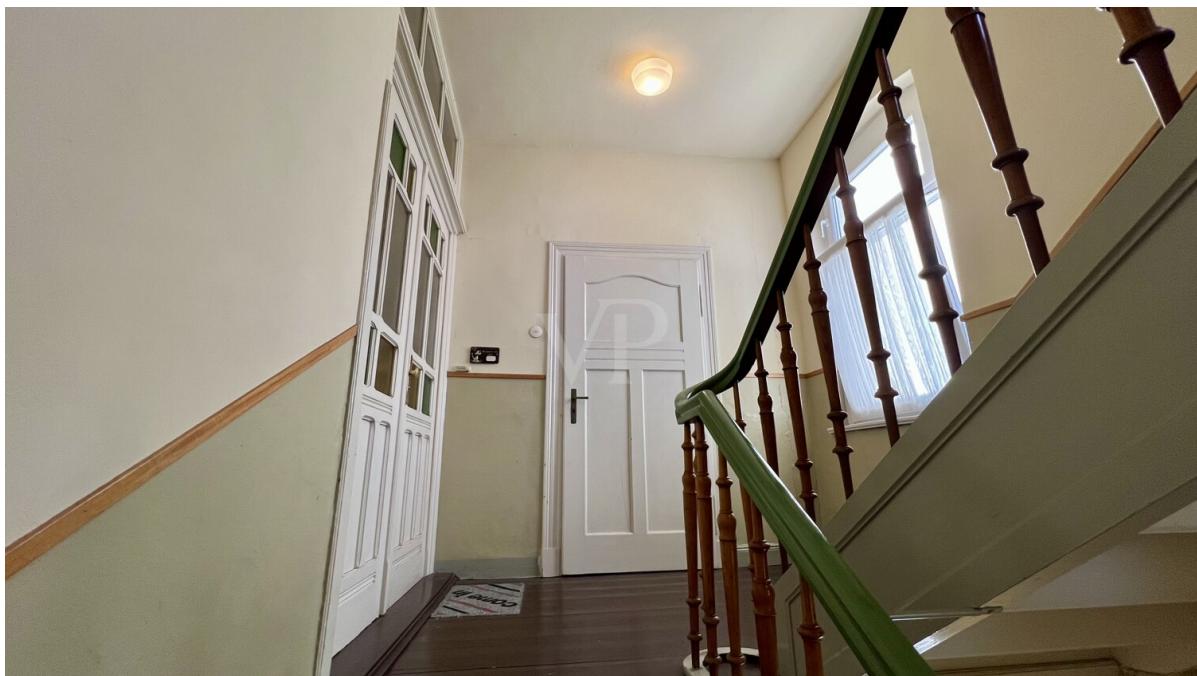
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



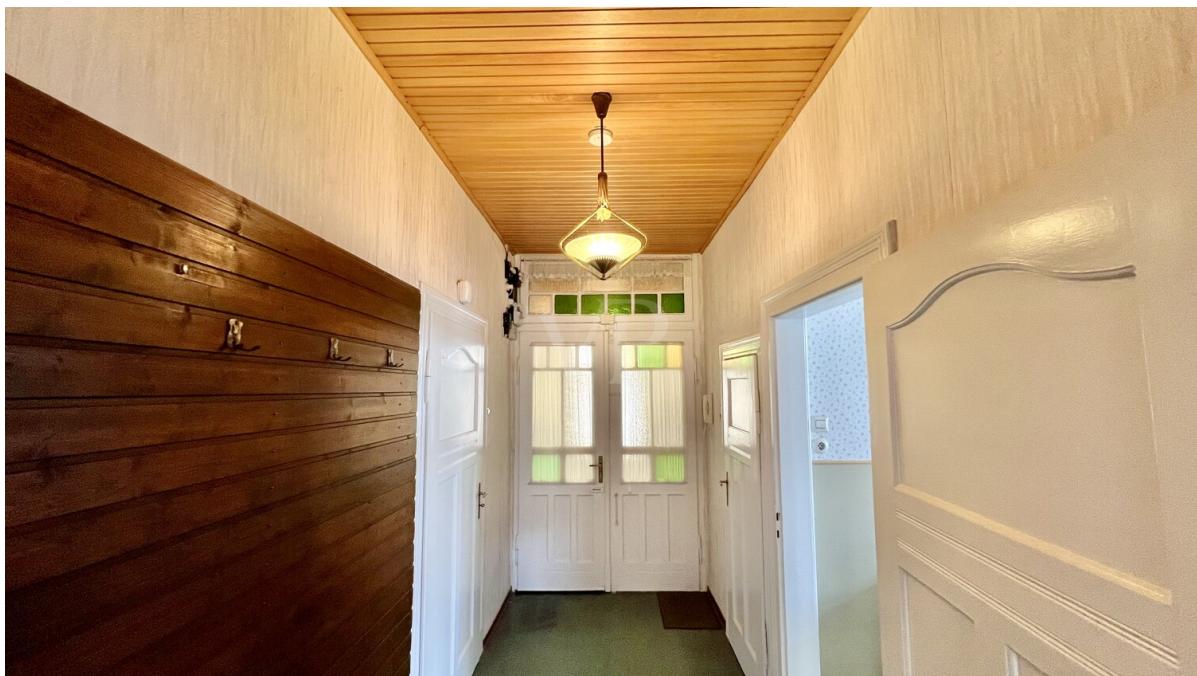
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



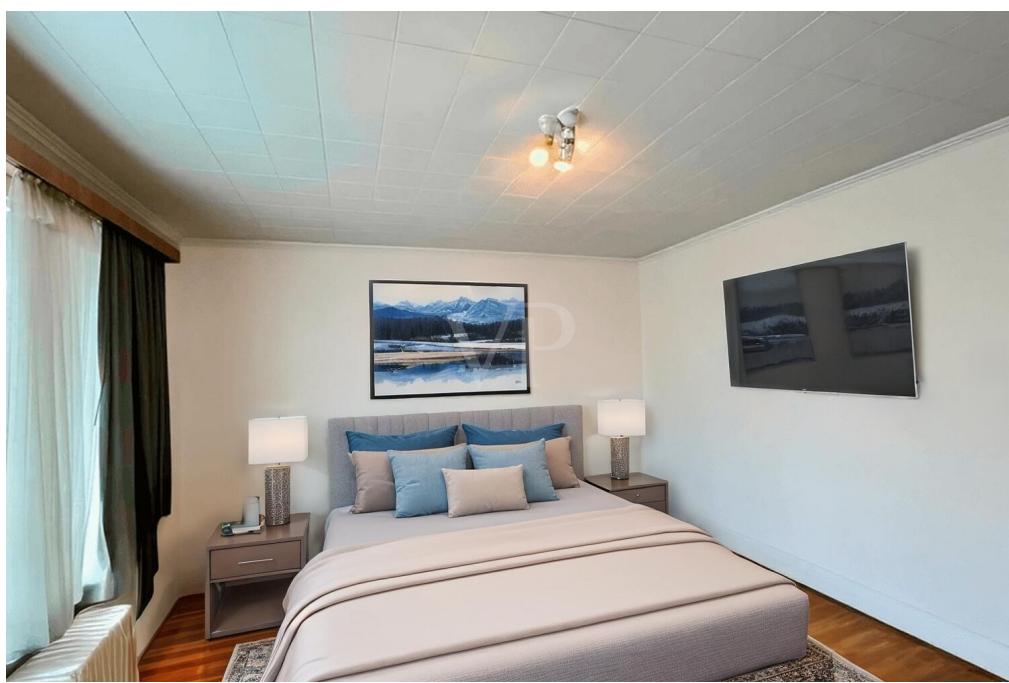
???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

?? ???????



???????? ?????: **25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## ??? ????? ????????

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende präsentiert sich als solide Kapitalanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentrumsnaher, dennoch ruhiger Wohnlage. Die Immobilie erstreckt sich über vier Geschosse und verfügt über großzügige Grundrisse, charakteristische Altbaudetails und eine solide Substanz, die durch Renovierungen und Modernisierungen weiterentwickelt werden kann.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise 1906 errichtet und zeigt sich äußerlich in einem gepflegten Zustand, mit verputzter Fassade und typischen Segmentbogenfenstern. Ein Anbau aus dem Jahr 1970 ergänzt das Haus und bietet nicht nur einen zusätzlichen Kellerraum, sondern auch ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss sowie eine Dachterrasse für die Wohnung im 1. Obergeschoss.

Die Immobilie besteht aus vier Wohneinheiten, verteilt auf eine Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 101 m<sup>2</sup>, zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit jeweils ca. 99 m<sup>2</sup> sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 57 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen 15 Zimmer zur Verfügung: Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zimmer, in den Wohnungen des 1. und 2. Obergeschosses jeweils 4,5 Zimmer und im Dachgeschoss 2,5 Zimmer. Die beiden Obergeschosse sind derzeit vermietet, während die Erd- und Dachgeschosswohnung von den Eigentümern genutzt werden. Hier besteht Potenzial zur Sanierung und anschließenden Neuvermietung zu zeitgemäßen Konditionen.

Die Dachgeschosswohnung überzeugt mit gemütlicher Holzverkleidung, Dachschrägen sowie einem direkten Zugang zur Loggia, die einen herrlichen Ausblick bietet. Die übrigen Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon, wobei die Wohnung im 1. Obergeschoss zusätzlich eine großzügige Dachterrasse aufweist. Somit bieten alle Einheiten attraktive Rückzugsorte im Freien.

Die Wohnräume sind grundsätzlich mit Teppich- oder Fliesenböden sowie Holzvertäfelungen ausgestattet und eröffnen vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Bäder sind funktional gestaltet und teils mit Badewanne, Waschbecken und WC versehen.

Im Keller befindet sich die zentrale Heizungsanlage für das Haus, bestehend aus einer Ölheizung mit separatem Warmwasserspeicher, die das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Wärme und zentraler Warmwasserversorgung versorgt. Das 2. Obergeschoss und die Dachgeschosswohnung sind jeweils mit eigenen

Gasetagenheizungen ausgestattet. Der großzügige Vollkeller bietet separate Abteile, Technik- und Lagerräume für jede Wohneinheit.

An der Rückseite des Hauses lädt ein überdachter Freisitz zum Verweilen ein. Die Gartenfläche ist gepflegt und kann von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Die Kombination aus klassischer Altbauarchitektur, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Lage sichert eine nachhaltige Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die wertbeständiges Wohnen mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen, als auch für Investoren, die solide Mieteinnahmen und Entwicklungschancen schätzen. Wir freuen uns, Ihnen dieses interessante Anlageobjekt im Rahmen einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

????????????? ??? ??????

Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 11.400,00 Euro

Jährliche Mieteinnahmen (Soll): ca. 24.672,00 Euro

Wohneinheiten: 4

???????? ?????: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## ??? ??? ??? ????????

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.

?????? ?????: **25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 256.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: **25239238\_1 - 29525 Uelzen**

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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