

Uelzen

# Potenciális befektetési lehetőség – Központi fekvésű társasház Uelzenben

VP azonosító: 25239238\_1



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

**VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 356 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 393 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Áttekintés

VP azonosító	25239238_1
Hasznos lakótér	ca. 356 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Fürdoszobák	4
Építés éve	1906

Vételár	649.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Egyszintes futési rendszer</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Olaj</b>	<b>Teljes energiaigény</b>	<b>256.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejárata</b>	<b>23.02.2032</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>H</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1906</b>

VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



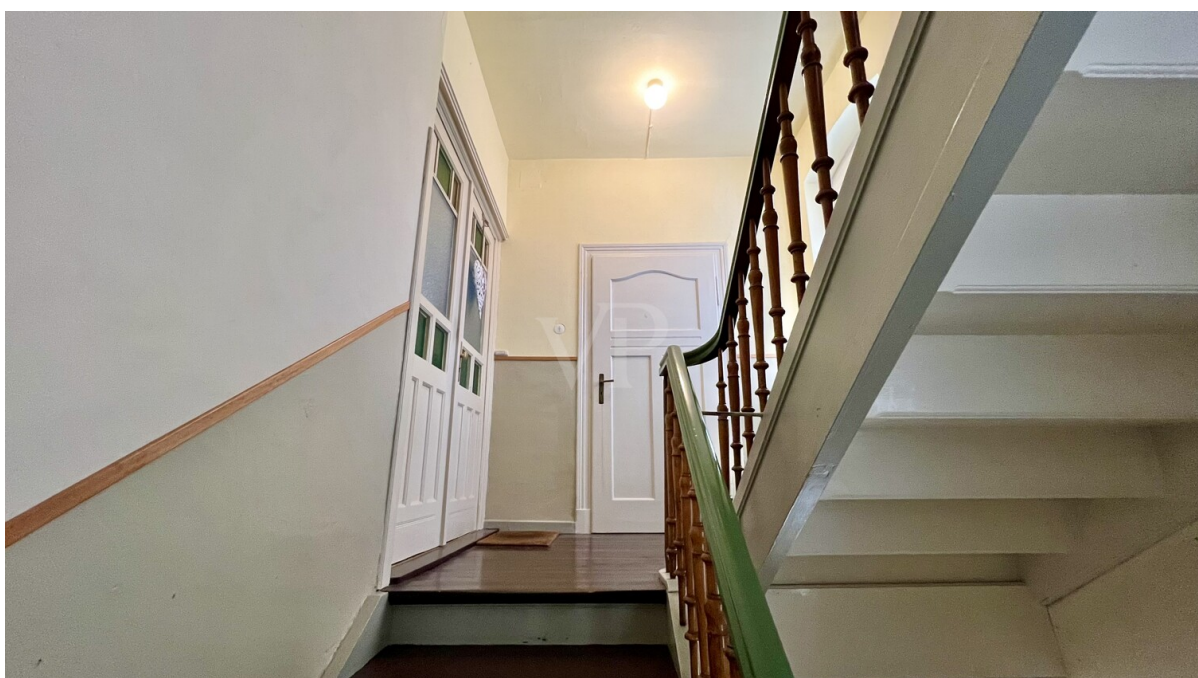
VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



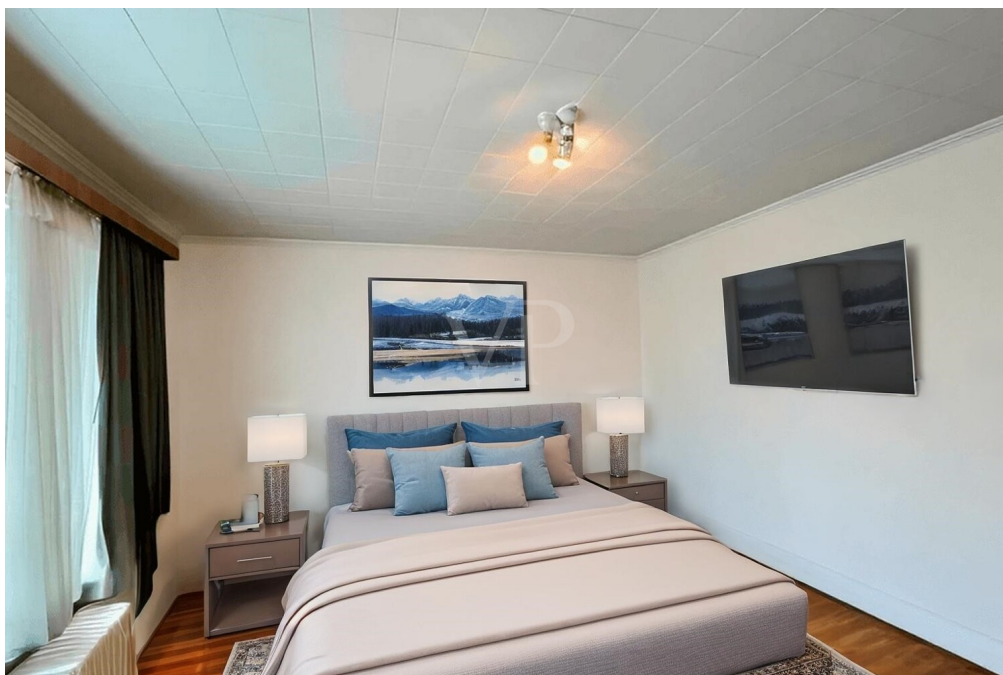
VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



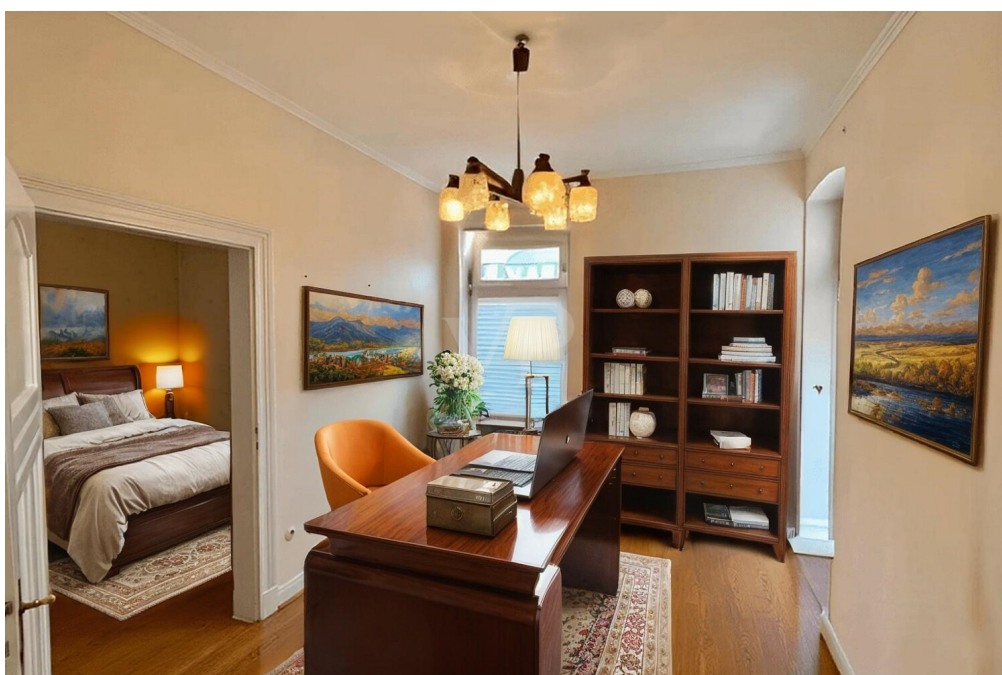
VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## Az első benyomás

Ez a bájos, századfordulós, többlakásos ház jó befektetésnek ígérkezik, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel egy központi, mégis csendes lakóövezetben. A négyszintes ingatlan tágas alaprajzokkal, jellegzetes korabeli részletekkel és masszív szerkezettel büszkélkedhet, amely felújításokkal és modernizációkkal tovább bővíthető. Az 1906-ban, masszív építési módszerekkel épült épület jól karbantartott külsovel, vakolt homlokzattal és tipikus szegmensíves ablakokkal rendelkezik. Az 1970-es években épült bővítmény kiegészíti a házat, amely nemcsak további pincetárolót, hanem egy további helyiséget is biztosít a földszinten és egy tetoteraszt az első emeleti lakáshoz. Az ingatlan négy lakóegységből áll: egy kb. 101 m<sup>2</sup>-es földszinti lakásból, két, egyenként kb. 99 m<sup>2</sup>-es lakásból az első és a második emeleten, valamint egy kb. 57 m<sup>2</sup>-es befejezett padlásból. Összesen 15 szoba áll rendelkezésre: 4 szoba a földszinten, 4,5 szoba az első és a második emeleti lakásokban, és 2,5 szoba a padláson. A két felső emelet jelenleg bérbe van adva, míg a földszinti és a tetotéri lakások saját tulajdonúak. Ezek felújításra és későbbi, korszerű áron történő újrabérlésre is lehetőséget kínálnak. A tetotéri lakás bájos fa lambériával, ferde mennyezettel és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik egy lenyugózó kilátással rendelkező loggiához. A többi lakáshoz erkély tartozik, az első emeleti lakáshoz pedig tágas tetoterasz is tartozik. Így minden lakás vonzó kültéri pihenőhelyeket kínál. A lakóterek általában szönyegpadlóval vagy járólappal és fa lambériával burkoltak, ami boséges lehetőséget biztosít az egyedi tervezésre. A fürdőszobák funkcionálisan kialakítottak, némelyikben fürdőkád, mosdó és WC is található. Az épület központi fűtési rendszere az alagsorban található. Ez a rendszer egy olajtüzelésű kazánból áll, külön melegvív tárolóval, amely a földszintet és az első emeletet látja el fűtéssel és meleg vízzel. A második emeleti és a tetotéri lakás mindegyike saját, egyedi gáztüzelésű központi fűtéssel rendelkezik. A tágas alagsorban minden lakáshoz külön tárolók, háztartási helyiségek és háztartási helyiségek találhatóak. Az épület hátsó részén található fedett terasz pihenésre csábítja a lakókat. A gondozott kert a bérlok közös használatára áll rendelkezésre. A klasszikus korabeli építészet, a rugalmas felhasználási lehetőségek és a vonzó elhelyezkedés kombinációja biztosítja a tartós keresletet a bérbeadási piacon. Ez az ingatlan alkalmas mind a stabil, magas színvonalú, egyedi tervezési lehetőségeket kínáló életet kereso tulajdonos-lakók, mind a stabil bérleti jövedelmet és a fejlesztési lehetőségeket értékelo befektetok számára. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt az érdekes befektetési ingatlant egy megtekintés során.

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## **Részletes felszereltség**

**Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 11.400,00 Euro**

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

**Wohneinheiten: 4**

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## **Minden a helyszínről**

**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.**

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**VP azonosító: 25239238\_1 - 29525 Uelzen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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