

Uelzen / Oldenstadt

Einzigartige Investmentgelegenheit am zentralen Knotenpunkt von Oldenstadt

Property ID: 25239222



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 768 m²

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

At a glance

Property ID	25239222
Living Space	ca. 193 m²
Rooms	8
Year of construction	1949

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Commercial space	ca. 58 m²
Rentable space	ca. 251 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	401.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

The property



Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

The property



Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

The property



Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

The property



Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

The property



Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

A first impression

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 768 m², das zwei separate Gebäude umfasst und sich durch seine Vielseitigkeit auszeichnet. Diese Immobilie offeriert Investoren ein signifikantes Potenzial und eröffnet vielversprechende Perspektiven sowohl für die Wohnraumnutzung als auch für unternehmerische Aktivitäten.

Das erste Gebäude ist ein Wohn- und Geschäftshaus, das 1971 umgebaut wurde und insgesamt eine Fläche von ca. 136 m² aufweist. Von diesen entfallen ca. 78 m² auf eine Wohnung im 1. Obergeschoss, die mit zwei Zimmern sowie einer Küche und einem Badezimmer großzügig geschnitten ist. Die Wohnung weist Renovierungsbedarf auf, der eine individuelle Gestaltung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die Wohnung war bis zum vergangenen Jahr vermietet und ist derzeit unbewohnt. Aktuell ist die ca. 58 m² große Ladenfläche im Erdgeschoss vermietet, was ein kontinuierliches Mietertragspotenzial bietet. Die großzügige Raumaufteilung und die separate Nutzungsmöglichkeit machen dieses Objekt besonders attraktiv für verschiedene Geschäftsmodelle.

Das zweite Gebäude, ein im Jahr 1949 erbautes Wohnhaus, umfasst ca. 115 m² Wohnfläche und steht als eigenständige Wohneinheit zur Verfügung. Dieses Haus ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, durch Renovierungsarbeiten den Wohnwert erheblich zu steigern. Hier können kreative Ideen und moderne Wohnkonzepte realisiert werden.

Beide Häuser stehen auf einem Teil des Grundstücks, welcher eine Fläche von ca. 432 m² einnimmt. Trotz der vorhandenen Bebauung bleibt ausreichend Raum für gestalterische Freiheiten im Außenbereich. Der unbebaute Abschnitt des Grundstücks erstreckt sich über ca. 336 m², was eine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit bietet, sei es für neue Bauprojekte, Erweiterungen oder neue Gartenanlagen. Diese Fläche eröffnet zukünftigen Eigentümern und Investoren Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung.

Die Immobilien werden über zwei separate Gasheizungen beheizt, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellen. Die Lage und die Aufteilung der Gebäude schaffen eine attraktive Basis für zukünftige Projekte, sei es im privaten oder gewerblichen Bereich.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Investoren dar, die zwei

getrennte Gebäude auf einem großen Grundstück vereinen möchten. Die bestehenden Mieteinnahmen aus der Ladenfläche und die Möglichkeit zur Modernisierung des Wohnhauses sowie das Potenzial ein neues Bauprojekt zu realisieren, erhöhen die Attraktivität dieser Investition.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen umfassenden Eindruck dieses Angebots zu verschaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Grundstück nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und den vollen Potenzialwert auszuschöpfen.

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

All about the location

Uelzen ist eine aufstrebende Stadt mit einer stabilen Wirtschaft, die durch Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistungssektor geprägt ist. Die Lage in einer wachstumsorientierten Region macht Oldenstadt zu einem interessanten Standort für Immobilieninvestoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen setzen.

Der Ortsteil Oldenstadt liegt im Nordosten der Stadt Uelzen. Die Lage besticht durch ihre ruhige Atmosphäre, verbunden mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Ein besonderes Merkmal des Ortes stellt das Erholungsgebiet Oldenstädter See dar, welches fußläufig erreichbar ist. Die solide Infrastruktur in Oldenstadt, mit gut ausgebauten Verkehrswegen, Versorgungseinrichtungen und Naherholungsgebieten und die Nähe zur Kreisstadt Uelzen, macht den Ort zu einer vielversprechenden Investitionsregion, in der sich nachhaltige Wertsteigerung und stabile Renditen für Investoren realisieren lassen.

Die Großstädte Hannover und Hamburg sind vom nah gelegenen Hundertwasser-Bahnhof Uelzen, der sich in einer Entfernung von ca. 4 km befindet, innerhalb einer Stunde zu erreichen. Uelzen ist inzwischen zu einer klassischen Pendlerstadt im Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover avanciert.

Property ID: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 401.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com