

Uelzen / Oldenstadt

# Einzigartige Investmentgelegenheit am zentralen Knotenpunkt von Oldenstadt

CODE DU BIEN: 25239222



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

SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

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

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239222	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 193 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Espace commercial	ca. 58 m <sup>2</sup>
Année de construction	1949	Espace locatif	ca. 251 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	401.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 768 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> aufweist. Von diesen entfallen ca. 78 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> einnimmt. Trotz der vorhandenen Bebauung bleibt ausreichend Raum für gestalterische Freiheiten im Außenbereich. Der unbebaute Abschnitt des Grundstücks erstreckt sich über ca. 336 m<sup>2</sup>, 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.

**CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 401.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25239222 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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](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)