



## Saniertes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr: 2563  
Adresse: DE-29525 Uelzen  
Deutschland

#### Preise

Kaufpreis: 515.000,00 EUR  
Mieteinnahmen p.a. IST: 25.260,00 EUR  
Mieteinnahmen p.a. SOLL: 25.260,00 EUR  
Courtage / Provision: 4,17% Käuferprovision inkl. ges. Mwst.

#### Flächen

Wohnfläche: ca. 265 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 10  
Anzahl Badezimmer: 4  
Grundstücksfläche: ca. 993 m<sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Gas  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Dusche, mit Fenster  
Keller: ja  
Fenster: Kunststoff

#### Zustandsangaben

Baujahr: 1960  
Zustandsart: voll saniert  
Sanierungsjahr: 2016

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
erstellt am: 07.11.2025



---

<b>gültig bis:</b>	06.11.2035
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 109 kWh/(m²a)

### **Beschreibung im Detail**

Saniert und gut vermietet! Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus im beliebten Uelzener Ortsteil Westerweyhe. Die Immobilie steht auf einem ca. 993 m² großen Eigentumsgrundstück und besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus, welche baulich miteinander verbunden sind. Insgesamt beherbergt die Immobilie vier Wohneinheiten: zwei Zwei- und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 265 m². Im Rahmen einer umfassenden energetischen und technischen Sanierung in den Jahren 2015/2016 wurden unter anderem Fenster, Bäder, Küchen sowie Elektro- und Sanitärinstallationen modernisiert. Die vorhandene Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1995, wird regelmäßig gewartet und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Eine Fassadendämmung erfolgte im Jahr 2018.

#### **Eckdaten:**

- zwei × Drei-Zimmer-Wohnungen (72 und 82 m²)
- zwei × Zwei-Zimmer-Wohnungen (50 und 61 m²)
- drei Wohneinheiten verfügen über Balkone oder Terrassen
- Jede Wohnung kann den Gartennutzen
- alle Wohnungen sind mit modernen Bädern und Einbauküchen ausgestattet
- für jede Wohneinheit steht ein Carport-Stellplatz zur Verfügung (separat vermietet)
- gepflegte Aussenanlage
- Kellerräume (insgesamt ca. 100 m zusätzliche Nutzfläche)
- Gaszentralheizung (Baujahr 1995, regelmäßig gewartet)
- moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Zeitgemäße Bäder und Küchen (Sanierung 2016/2017)
- Balkone bzw. Terrassen in drei Wohneinheiten
- Mieteinnahmen von 25.260,-€ p.a.
- gepflegte Außenanlagen mit Carports



Sollte das attraktive Angebot ihren persönlichen Anforderungen entsprechen, so stehen wir Ihnen gerne für weitere Detailauskünfte und eventuelle Besichtigungstermine zur Verfügung.

## **Beschreibung der Lage**

Die Immobilie steht im beliebten Uelzener Ortsteil Westerweyhe. Der in den letzten Jahren stetig gewachsene Ortsteil verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet seinen Bewohnern unter anderen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule und einen Lindergarten. Das Stadtzentrum von Uelzen ist ca. vier Kilometer entfernt.

Der Landkreis Uelzen liegt am östlichen Rand der Lüneburger Heide, zwischen den Städten: Hannover (96 km) und Hamburg (102 km). Uelzen ist zwar nicht direkt an eine Autobahn angeschlossen, ist aber doch schnell zu erreichen. Von Norden endet der Autobahnzubringer der A39 Lüneburg - Hamburg vor den Toren des Landkreises Uelzen in Melbeck. Im Westen erreichen Sie den Landkreis Uelzen über die A7 Abfahrt Soltau -Ost und B71 (ca. 40min.)!

Des Weiteren ist Uelzen mit seinem neuen Wahrzeichen, dem weit über die Kreisgrenzen bekannt gewordenen Hundertwasserbahnhof, auch Haltestelle der Bahnstrecke Hamburg - Hannover. Innovative Arbeitsstätten und ländliche Ruhe, pulsierendes Stadtleben und wohnen im Grünen, in Uelzen sind das keine Gegensätze. Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Ilmenauaue und ist umgeben von drei Naturparks. Ein überschaubares und nahezu komplettes Angebot der Bereiche Kultur, Freizeit, Sport und Bildung in einer intakten Umwelt machen Uelzen und seine Ortsteile als Wohnort zunehmend attraktiv.



## Details zur Provision

Alle Angaben sind mit großer Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,17 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und nach gesonderter Rechnungsstellung zu zahlen.

Geldwäsche: Unser Unternehmen ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet, beim Zustandekommen einer Geschäftsbeziehung, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Dafür ist es nötig, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises z.B. mittels einer Kopie festhalten, wenn Sie als natürliche Person handeln. Bei einer juristischen Person ist eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht, nötig. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## Galerie



Ansicht



Giebelseite



Straßenansicht



Eingangsseite hintere Wohnungen



Gepflegter Garten



Carports





Terrasse und Balkon vordere Wohnungen



Küche OG hinten



Treppenaufgang Hinterhaus



Küche OG hinten



Bad OG hinten



Bad OG hinten



Bad OG vorne



Küche OG vorne



Küche OG vorne



Wohnen OG vorne



Bad EG hinten



Küche EG hinten



Küche EG hinten





## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto:info@schulze-immobilien.net)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001