

# Objekt: 1981



## Zusammenfassung

- Aufteilung der Wohneinheiten  
Whg. 1 (EG): ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Whg. 2 (OG): ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Whg. 3 (DG): ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kaltmiete gesamt: 18.060 € p.a.  
Warmmiete gesamt: 24.300 € p.a.
- Kunststoff-Isolierverglasung (Baujahr ca. 2003)<sup>2</sup>
- Garage (ca. 15 m<sup>2</sup>) + Nebenraum (ca. 15 m<sup>2</sup> im 1. OG)
- Elektro-Hauptverteilung mit separaten Zählern vor ca. 3 Jahren erneuert
- Gas-Zentralheizung (Vaillant-Therme, vor 2 Jahren erneuert)
- Wärmeschutzverglasung vorhanden
- Langfristige, sichere Mietverträge ohne Mietrückstände
- Provision 5 % + MwSt.

**250.000 €**



**Heideregion**  
Schuhstraße 11  
29525 Uelzen  
Tel: 0581 9738741  
Fax: 0581 9735932  
**Wendland**  
Breite Straße 75 -Hinterhaus-  
29468 Bergen  
Tel. 05845 9889193  
**Altmark**  
29489 Beetzendorf  
Kooperationsmakler  
Dirk Wohlfahrt  
Tel. 0581 9738741  
[info@mellies-immobilien.de](mailto:info@mellies-immobilien.de)

Ihre Immobilien- und Sachverständigen-büros für die Lüneburger Heide, das Wendland und die Altmark.  
[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)  
[www.Immwert-Niedersachsen.de](http://www.Immwert-Niedersachsen.de)

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch. Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

# Objekt 1981

Vollvermietetes 3-Familienhaus mit Nebengebäude in Uelzen Stadt

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Garage und Nebengebäude in gefragter Lage von Unzen Stadt. Die Immobilie eignet sich ideal für Kleinanleger, die eine solide Rendite mit weiterer Entwicklungsmöglichkeit suchen.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand (Renovierungsstau). Die Mieterstruktur ist stabil, alle Mietzahlungen erfolgen seit Jahren zuverlässig und pünktlich.

## Besonderheiten

Langfristige, sichere Mietverträge ohne Mietrückstände

Zusätzliches Entwicklungspotenzial durch unvermietete Nebenflächen

Ein attraktives Angebot für Anleger, die eine solide Basisimmobilie mit zuverlässigen Mieteinnahmen suchen und gleichzeitig Möglichkeiten für Wertsteigerung erkennen.

Weiter Angaben auf Anfrage

Die Courtage für den Käufer beträgt 5,98 % inkl. MwSt.  
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.  
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die  
Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

---

## **Immobiliensachverständige Anja Mellies**



Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber\*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

**Notizen:**

---

---

---

---

---