



## Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

**300.000 €**

Kaufpreis

**412 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**16**

Zimmer

**1.274 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**

**29585 Oetzen (Langenbernsdorf)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2m77y5b> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**300.000 €**

### Provision für Käufer

7,14% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis sind bei Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

## Lage

Oetzen ist eine Gemeinde inmitten der Lüneburger Heide im Landkreis Uelzen, Niedersachsen. Die Gemeinde Oetzen gehört zur Samtgemeinde Rosche. Stöcken ist ein Ortsteil der Gemeinde Oetzen und liegt südlich des Kernortes Oetzen an der Kreuzung der Landesstraße L 254 mit der B 191. Nördlich vom Ort fließt die Wipperau, ein rechter Nebenfluss der Ilmenau. 1122 (31. Dez. 2024). Im Ortsteil Stöcken befindet sich eine Hauptschule.

## Das Renditeobjekt

Kategorie	Baujahr	Bezug
Mehrfamilienhaus	1910	sofort

Frei ab  
vermietet

- ✓ Garten
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Einbauküche
- ✓ Bad mit Wanne und Dusche
- ✓ Altbau (bis 1945), teilsaniert
- ✓ 5 Stellplätze

## Energie & Heizung Gesponsert ⓘ

**Wärme**



Baujahr laut Energieausweis

Gebäudeart

1910

Nicht-Wohngebäude

Endenergiebedarf (Wärme)

198,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Weitere Energiedaten

Energieträger

Fernwärme

Heizungsart

offener Kamin, Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer renditestarken Kapitalanlage? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! Dieses solide Fachwerkhaus wurde ca. 1910 erbaut und befindet sich auf einem 1.274 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück am Ortsrand von Stöcken.

Natürlich wurde in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder modernisiert, renoviert und restauriert. Heute verfügt das Haus über eine Gesamtwohnfläche von ca. 412 m<sup>2</sup> und fünf Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss. Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Das alte Stallgebäude wird als Kellerersatz für die Mieter und als vermietetes Carport genutzt.

Die aktuelle Netto-Mieteinnahme beträgt 29.388,00 € im Jahr.

Die Immobilie wurde immer wieder modernisiert, erweitert und renoviert.

Ob neue Fenster (Kunststoff mit ISO-Verglasung), Fußböden (Laminat, Fliesen), Bäder oder Küchen, es wurde nichts ausgelassen, um die

Wohnungen immer wieder auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Die

Heizung wurde 2024 auf eine ökologische Hackschnitzel -Nahwärme

Heizung umgestellt und genügt damit heute schon den Anforderungen

des aktuellen Heizungsgesetzes. Die Warmwasserversorgung erfolgt über

Durchlauferhitzer. Die Abrechnung und Instandhaltung erfolgt über den Betreiber und entlastet Sie von der Abrechnung. Alle Wohnungen verfügen über getrennte Zählerkreisläufe zur gesetzeskonformen Verbrauchserfassung.

Im Nebengebäude ist für jede Mietpartei ein Abstellraum, vorhanden. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir im Interesse unserer Auftraggeber, die uns ihr Eigentum anvertraut haben, nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer umgehend bearbeiten können.

### **Ausstattung**

- 5 Wohneinheiten; 16 Zimmer; 412 m<sup>2</sup> Wfl
- 2 Carportstellplätze im Nebengebäude
- 5 Stellplätze im Freien
- Innenhof mit Terrassen
- Ehemaliges Stallgebäude mit Schuppen für jede Wohnung
- 2 EG Wohnungen mit eigenem Eingang und Terrasse
- Gemeinschaftsgarten
- Umweltfreundliche Hackschnitzel-Nahwärme Zentralheizung von 2024

### **Preisinformation**

5 Stellplätze

Soll-Mieteinnahmen pro Jahr: 29.388,00 EUR

Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: 29.388,00 EUR

### **Weitere Informationen**

Sonstiges

Alle Angaben zur Immobilie wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, so dass wir eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben nicht übernehmen können. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir unseren Auftraggebern Diskretion zugesagt haben und Sie daher um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inkl. Ihrer Telefonnummer bitten müssen.

#### Stichworte

Stellplatz vorhanden, Wohnfläche: 412,00 m<sup>2</sup>, vermietbare Fläche: 412,00 m<sup>2</sup>, Anzahl der Wohneinheiten: 5, Bundesland: Uelzen, Flur: 2, Flurstück: 21/1, Gemarkung: Stöcken, 2 Etagen, Lage im Ort, Distanz zur Autobahn: 58.00, Distanz zum Bus: 0.10000, Distanz zum Hauptbahnhof: 11.00, Distanz zur Grundschule: 0.20000, Distanz vom Zentrum: 0.40000

## Anbieter der Immobilie



### Wienhöfer Immobilien

Im Redder 58 a,  
21339 Lüneburg



Herr Torsten Wienhöfer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 04131-720 96 60

Telefon: 0163-918 05 86

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2m77y5b> →

## Alle Bilder



Straßenansicht



Straßenansicht



Außenansicht Hof



Bild 5



Hofeinfahrt mit Carport



Terrasse



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



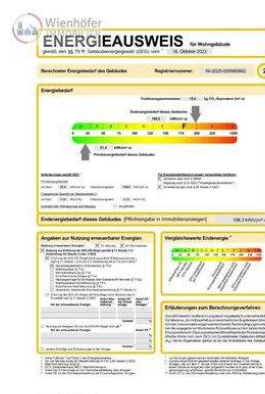
Bild 22



Bild 23



Bild 24



Energieausweis



Bild 26



Bild 27