

Sudenburg / Böddenstedt

Gepflegtes Renditeobjekt mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial

????????? ??????????: 25239241



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 339 m² • ??????: 13 • ?????? ????: 2.009 m²

??????? ?????????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ??? ??????

??????? ?????????	25239241	????? ???????	298.000 EUR
??????????	ca. 339 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 6,545 % (inkl.
????????	13		MwSt.) des
????? ???????????	1929		beurkundeten
????? ???????????	1 x ?????????? ???	????????	Kaufpreises
	?????????????, 3 x	????????	
	??????	??????????????	ca. 339 m ²
		??????	

??????? ??????????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	301.10 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	25.06.2026	?????????? ?????????????	H
???? ???????????	????	?????????	
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????	1929

??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



??????? ???????? : 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?? ????????



??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als äußerst interessantes Anlageobjekt für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer Immobilie mit langfristiger Mietsicherheit, Wertsteigerungspotenzial und großzügigem Grundstück sind. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastrukturanbindung und bietet mit vier vollständig vermieteten Wohneinheiten eine stabile Ertragslage.

Das ursprünglich im Jahr 1929 in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde 1976 umfassend zu einem Vierfamilienhaus umgebaut und in den letzten Jahren teilweise instandgesetzt. Es verteilt sich auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und bietet eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 339 m². Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.009 m², das neben der Wohnnutzung zusätzliche Optionen eröffnet – sei es für Erweiterungen, individuell nutzbare Gartenanteile oder eine potenzielle Nachverdichtung (je nach baurechtlicher Prüfung).

Wohneinheiten und Nutzung:

Die Immobilie umfasst insgesamt vier separate Wohneinheiten:

1 Wohnung mit 4 Zimmern

3 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern

Die Grundrisse sind funktional gestaltet und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. So eignen sich die Wohneinheiten ideal für Familien, Paare sowie Einzelpersonen. Die Wohnungen überzeugen durch ihre Lichtdurchlässigkeit und eine zeitgemäße Wohnqualität, die auf einer soliden Bausubstanz basiert. Zu jeder Einheit gehört ein separater Kellerraum, was zusätzlichen Stauraum und Komfort für die Bewohner bedeutet.

Die Wohnungen sind vollständig vermietet und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 16.560 €, was eine stabile Einnahmequelle mit Perspektive darstellt. Nach gezielten Modernisierungsmaßnahmen besteht zudem Spielraum zur Mietanpassung und somit zur Steigerung der Rendite.

Das großzügige Grundstück sichert den Bewohnern nicht nur angenehme Privatsphäre,

sondern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Drei Garagen, ein Carport sowie mehrere zusätzliche Stellflächen im Hofbereich stehen für die Mieter zur Verfügung. Die Hoffläche auf der Rückseite des Hauses ist mit Pflastersteinen versehen und bietet ausreichend Platz für Zu- und Abfahrten sowie Abstellflächen oder weitere Nutzungsmöglichkeiten nach Bedarf.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2000, die in regelmäßigen Abständen gewartet wurde und sich in funktionstüchtigem Zustand befindet. Ein Teil der Fenster wurde bereits gegen moderne Isolierverglasungen ausgetauscht, und auch in anderen Bereichen ist weiteres Modernisierungspotenzial vorhanden – hier lassen sich Wohnkomfort und Mieteinnahmen durch gezielte Maßnahmen nachhaltig steigern.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit solider Substanz, einem attraktiven Wohnraumangebot und Entwicklungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich. Das Mehrfamilienhaus eignet sich hervorragend für vorausschauende Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität, Potenzial und ein großzügiges Grundstück legen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage für einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Böddenstedt, einem ruhigen und naturnahen Dorf innerhalb der Gemeinde Suderburg, im Landkreis Uelzen. Die Lage vereint ländliche Idylle mit gut erreichbarer Infrastruktur.

In Suderburg – rund 4 km entfernt – befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Bildungseinrichtungen. Hervorzuheben ist die Fakultät für Bau-Wasser-Boden der Ostfalia Hochschule, die Suderburg als Bildungsstandort zusätzlich aufwertet und eine konstante Nachfrage nach Wohnraum generieren kann. Des Weiteren liegt die Ortschaft strategisch günstig zwischen den wirtschaftsstarken Zentren Hannover, Hamburg und Braunschweig. Die B4 und die Nähe zur B71 bieten eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Zudem bestehen Direktverbindungen zwischen den Bahnhöfen Suderburg und Uelzen sowie den Großstädten Hamburg, Hannover und Göttingen.

Die Ortschaft Böddenstedt ist gekennzeichnet durch eine charakteristische Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben und einer reizvollen Landschaft. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten aus, was sie zu einem idealen Standort für Wohnnutzung, Ferienvermietung, Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen im Grünen macht.

Der Landkreis Uelzen verfolgt eine aktive Regionalentwicklungsstrategie mit Fokus auf nachhaltigen Tourismus, Digitalisierung und Nahversorgung im ländlichen Raum. Der Trend zum „Leben auf dem Land“ und das steigende Interesse an naturnahen Wohnformen bieten Investoren vielfältige Chancen.

Besonders für Kapitalanleger, die auf ruhige, stabile Wohnlagen mit moderatem Einstiegspreis und solider Mietrendite setzen, ist Böddenstedt eine zukunfts sichere Wahl. Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Lebensqualität schafft beste Voraussetzungen für eine werthaltige Investition.

??????? ?????????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 301.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

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.

??????? ?????????: 25239241 - 29556 Suderburg / Böddenstedt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com