

Uelzen

# Ihr neues Zuhause in Uelzen: Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

Objektnummer: 24238213



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

**KAUFPREIS: 288.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 513 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238213
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	288.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	276.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage von Uelzen und ist derzeit vermietet. Es eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch als familienfreundliches Zuhause. Um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen, werden lediglich Außenbilder veröffentlicht. Das hier beschriebene Einfamilienhaus wurde als Fertighaus im Jahr 1969 errichtet und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 513 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Beim damaligen Bau wurde auf eine Fassade aus Eternit verzichtet und man hat sich für eine Klinkerfassade entschieden. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein große überdachte Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Blick auf den pflegeleichten Garten. Das Gebäude besticht durch eine solide Bauweise und eine praktische Raumaufteilung, die sich optimal für den Alltag eignet. Aufgrund der ruhigen Lage und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Im Vollkeller des Hauses befindet sich ausreichend Stauraum für sämtliche Utensilien und die Gaszentralheizung, die im Jahr 1989 installiert wurde. Des Weiteren gehört zur Immobilie eine Fertiggarage, die Platz für ein Fahrzeug bietet. Insgesamt stellt dieses Haus eine attraktive Option für Familien dar, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind. Die zweckdienliche Ausstattung qualifizieren diese Immobilie als ideale Wohnstätte für ein harmonisches Familienleben.

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Veerßen liegt südlich des Kernbereichs von Uelzen. Am östlichen Ortsrand fließt die Ilmenau, ein linker Nebenfluss der Elbe. Die B 71 verläuft am nördlichen Ortsrand. Die Großstädte Hannover und Hamburg erreichen Sie vom nah gelegenen Hundertwasserbahnhof Uelzen, der ca. 3 km entfernt ist, in einer Stunde. Uelzen gehört inzwischen zu den klassischen Pendlerstädten als Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover. Neben jeder Menge Möglichkeiten für Kultur, Sport sowie Erholung, ist Veerßen gerade für Familien mit schulpflichtigen Kindern sehr empfehlenswert. Die Grundschule Veerßen und der Kindergarten sind fußläufig 450 Meter entfernt. Die Bushaltestelle erreicht man nach ca. 100 Metern. Der kleine Wald, auch als Veerßer Park bekannt, sowie die Feldmarkt runden den beliebten Ortsteil idyllisch ab.

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

Objektnummer: 24238213 - 29525 Uelzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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