

Uelzen

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Fahrstuhl und Tiefgaragenplatz in Zentrumsnähe

Objektnummer: 24238229



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24238229              |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1975                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 165.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 160.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019                        |

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

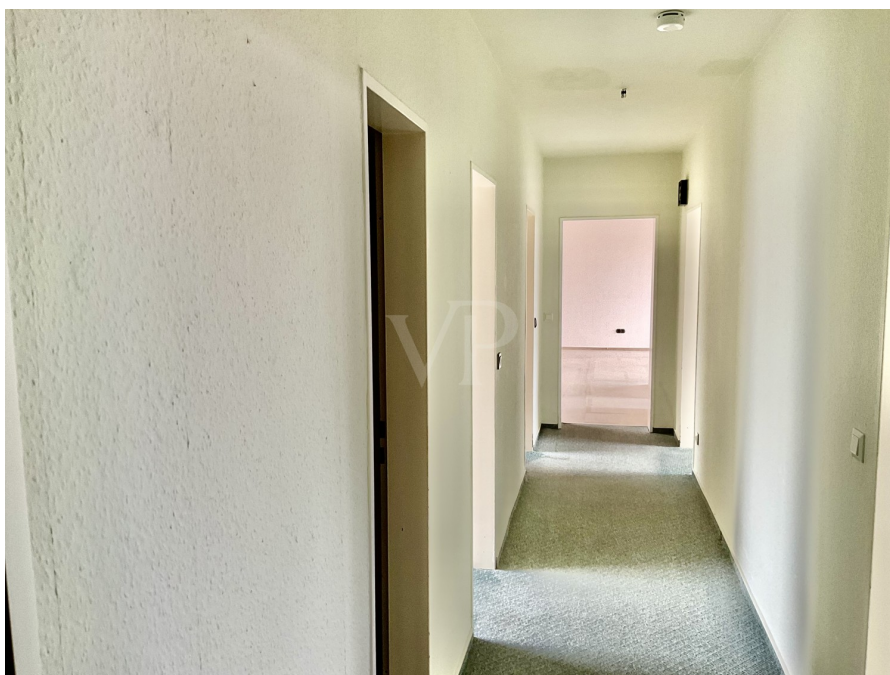
## Die Immobilie





Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines mittleren Hauses innerhalb einer ansprechend gestalteten Wohnanlage, die aus insgesamt 38 Wohneinheiten in drei freistehenden Mehrfamilienhäusern besteht. Dank der südöstlichen Ausrichtung und großen Fensterflächen ist jedes Zimmer lichtdurchflutet und vermittelt ein freundliches Wohnambiente. Die Wohnanlage liegt auf einem 5584 m<sup>2</sup> großen Grundstück, eingebettet zwischen zwei ruhig gelegenen Anliegerstraßen. Die Umgebung ist überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was eine harmonische Nachbarschaft gewährleistet. Die Erreichbarkeit der Stadtmitte in ca. 800 m sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in etwa 450 m Entfernung unterstreichen die zentrale und dennoch ruhige Lage. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich, was sie besonders für Senioren geeignet macht. Ein Personenaufzug, der im Jahr 2012 komplett erneuert wurde, verbindet alle Etagen, einschließlich der direkt angebundenen Tiefgarage. Der Treppenhauszugang, von dem die Laubengänge zu den Wohnungen abgehen, ist ebenfalls von hoher Funktionalität geprägt. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen ein. Die Einbauküche befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist mit allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet, ergänzt wird es durch ein separates WC. Die Böden sind mit Teppich und pflegeleichten Fliesen ausgelegt. Die Gaszentralheizung der gesamten Anlage wurde 2019 modernisiert, was eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung garantiert. Ein weiteres Highlight ist die ruhige Lage, bedingt durch die Position im Mittelteil der Wohnanlage. Öffentliche Verkehrsmittel sind in nur 150 m Entfernung erreichbar, wodurch die Verkehrsanbindungen optimal sind. Zusätzlich wurde die Zufahrt zur Tiefgarage erneuert und die Fassadenverkleidung geprüft und gestrichen, was den modernen Gesamteindruck der Anlage unterstreicht. Das monatliche Hausgeld beträgt 320 €, was die üblichen Kosten für die Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen umfasst. Die Immobilie bietet somit sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare oder kleine Familien ein komfortables Zuhause mit guter Infrastruktur. Mit all diesen Vorzügen stellt diese Wohnung ein attraktives Angebot für Interessenten dar, die eine zentral gelegene Eigentumswohnung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Alles zum Standort

Die Hansestadt Uelzen präsentiert sich als charmante Stadt in Niedersachsen, deren historische Altstadt sowie insbesondere deren Architektur, wie etwa das berühmte Hundertwasser-Bahnhofsgebäude, überregionale Bekanntheit erlangt haben. Die Innenstadt, wie auch der berühmte Hundertwasser-Bahnhof, ist fußläufig erreichbar. Uelzen liegt im Nordosten Niedersachsens und hat ca. 35000 Einwohner. Die Landschaft im östlichen Teil der Lüneburger Heide, rings um die Hansestadt Uelzen und den Kurort Bad Bevensen, überrascht mit unerwarteter Vielfalt. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, wie Radfahren und Wandern. Zudem ist die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gut, sodass man schnell in das Stadtleben eintauchen kann, während man gleichzeitig die Ruhe der Natur genießen kann. Hier lässt es sich gut leben!

Objektnummer: 24238229 - 29525 Uelzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24238229 - 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)