

Uelzen

# Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

*Número de propiedad: 23238217*



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

PRECIO DE COMPRA: 338.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.760 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## De un vistazo

Número de propiedad	23238217
Superficie habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1946
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Garaje

Precio de compra	338.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.08.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



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



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



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad



Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## La propiedad





Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## Una primera impresión

In guter Wohnlage, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1946. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1760 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist bereits auf den Stand der heutigen Zeit angepasst worden. So wurden u.a. die Gasheizung sowie die Elektrik erneuert, neue Fußböden wurden verlegt und das Badezimmer wurde komplett renoviert. Zusätzlich punktet das Haus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Raumaufteilung des Hauses ist gut durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie das Vollbad. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz für ein weiteres Schlafzimmer oder eine gemütliche Galerie. Im Außenbereich befinden sich ein Gästehaus und eine Doppelgarage, die genügend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte bietet. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Raum für die individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien oder Personen, die die Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Die Immobilie hat außerdem den Vorteil, dass es etwas abseits in der zweiten Reihe liegt und nicht direkt an der Straße. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Wander- und Fahrradwege, die zu erholsamen Ausflügen einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## Todo sobre la ubicación

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 400 Meter entfernt. Die Bushaltestelle erreicht man nach ca. 150 Metern. Der kleine Wald, auch als Veerßer Park bekannt, sowie die Feldmarkt runden den beliebten Ortsteil idyllisch ab.

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 181.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 23238217 - 29525 Uelzen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)