

Uelzen

# Ihr neues Zuhause in Uelzen: Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

CODE DU BIEN: 24238213



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

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 513 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24238213
Surface habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	276.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989



CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24238213 - 29525 Uelzen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)