

Uelzen / Westerweyhe

# Neue Besitzer gesucht: Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial in begehrter Lage

????????? ??????????: 24238226



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

?????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 483 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	24238226
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	2
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1962
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	?????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	271.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.10.2034	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2008

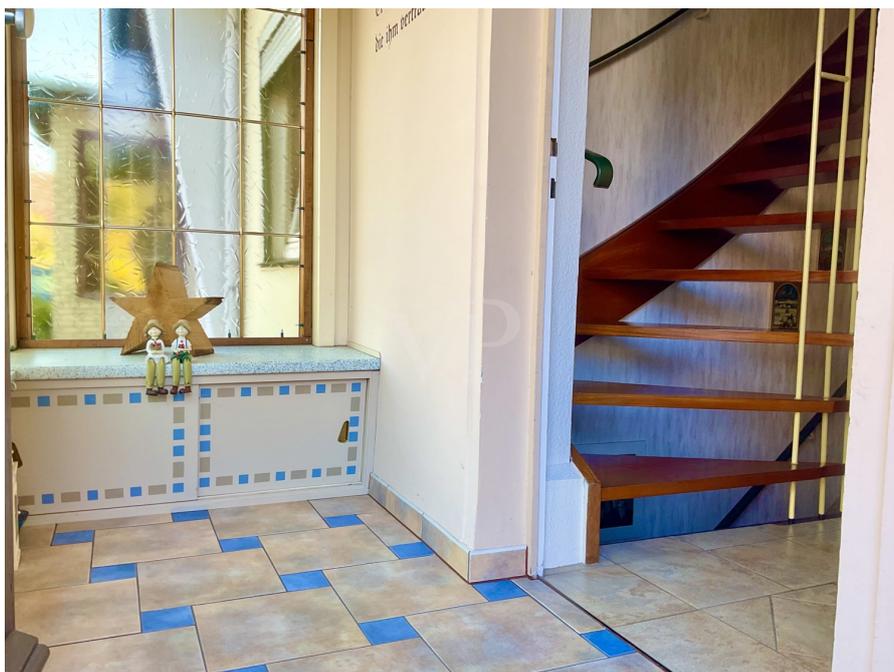
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



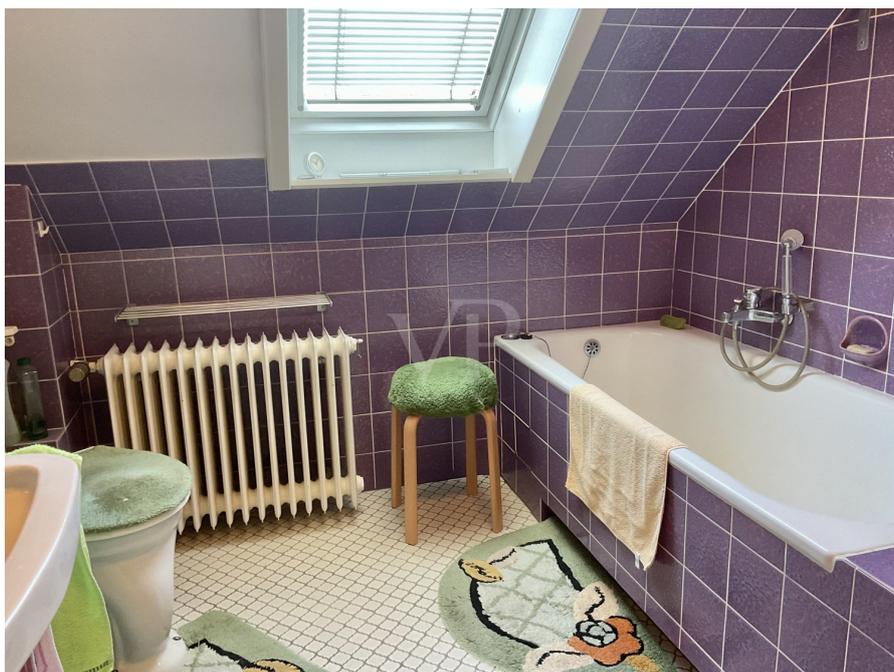
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



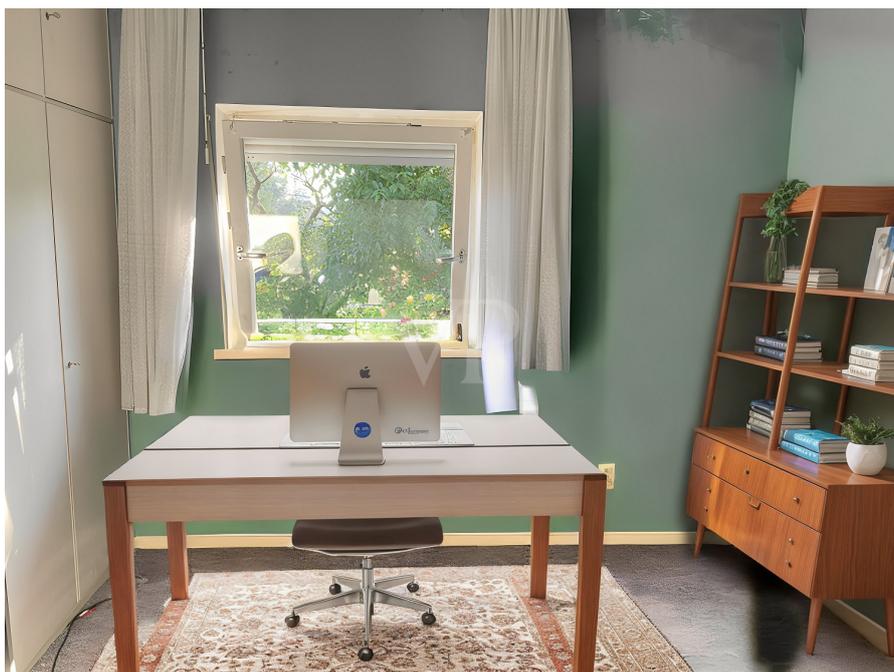
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



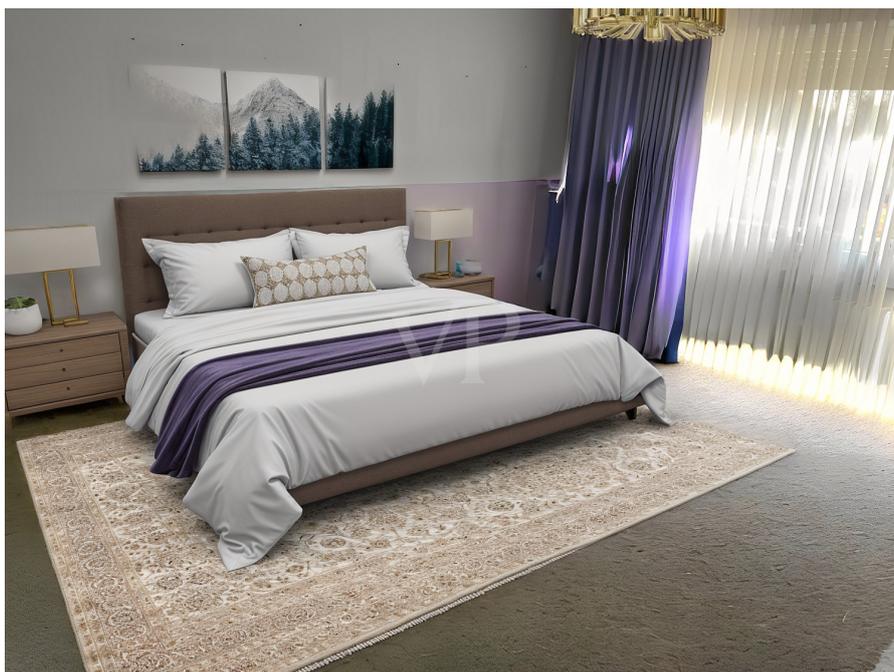
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



??????? ???????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ????????



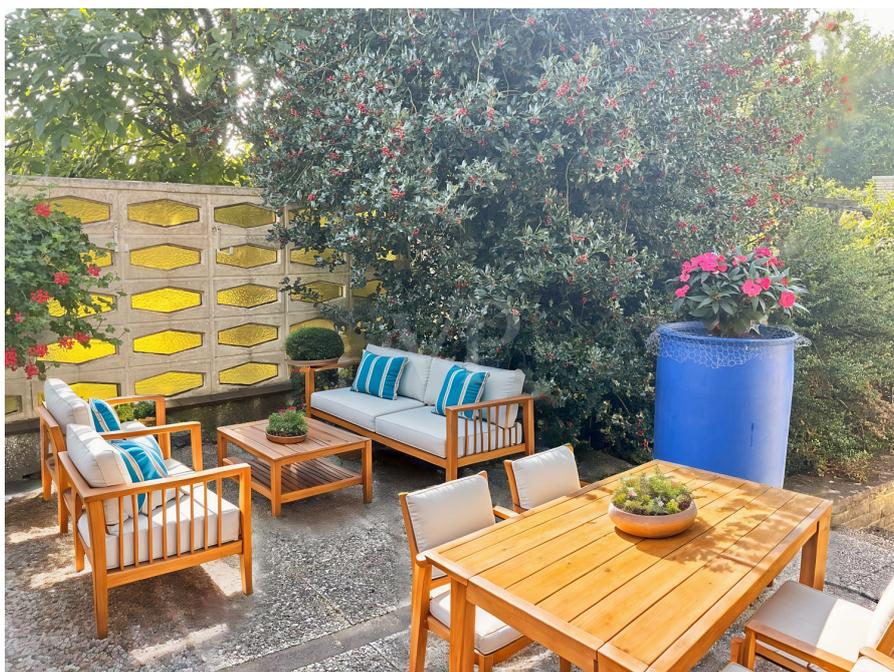
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



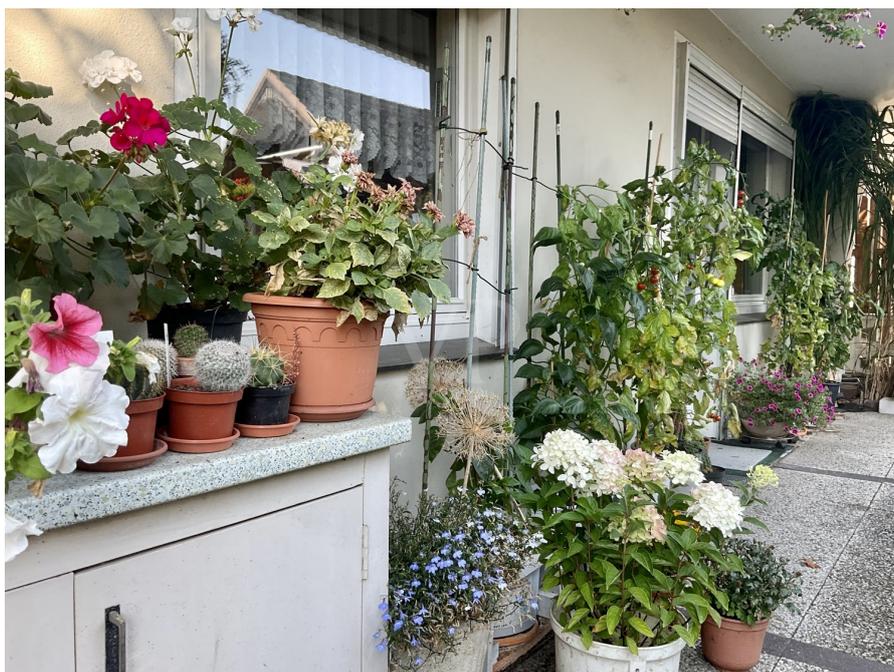
???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

?? ?????????



??????? ???????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962 mit viel individuellem Gestaltungspotenzial. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück von ca. 483 m<sup>2</sup>. Es bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und kreativen Gestaltungsideen. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die sich für unterschiedliche Nutzungsansprüche eignen, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwischen dem Schlafzimmer im DG und dem Arbeitszimmer bieten Einbauschränke zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse mit Blick in den Garten. Die Terrasse sowie ein zusätzlicher Balkon erweitern den Wohnraum nach außen und bieten die Möglichkeit, die schönen Tage im Freien zu genießen. Das Bad im Dachgeschoss ist funktional ausgestattet. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum mit mehreren Abstellräumen und Platz für eine Waschküche. Das Haus wird über eine Zentralheizung, die 2008 erneuert wurde, beheizt und wird durch eine Solaranlage mit einem 385-Liter-Warmwasserspeicher ergänzt, was sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile mit sich bringt. Für Ihr Fahrzeug ist eine Einzelgarage vorhanden, die zusätzlichen Stauraum oder Unterstellmöglichkeiten bietet. Diese ist direkt an das Haus angebunden und erhöht den praktischen Wert der Immobilie. Zudem verfügt die Garage über eine Grube, die für die Durchführung von Arbeiten an Kraftfahrzeugen genutzt werden kann. Die Lage des Hauses in einer gut angebotenen Wohngegend erlaubt einen zeitnahen Zugang zu relevanten Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die vorgenannten Vorteile tragen dazu bei, dass das Wohnen in dieser Doppelhaushälfte nicht nur als praktisch, sondern auch als vielseitig nutzbar erachtet werden kann. Sofern Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die sich individuell gestalten lässt und Ihnen genügend Raum für Ihre persönliche Entfaltung bietet, könnte dieses Haus für Sie von Interesse sein. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich vor Ort einen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen.

??????? ???????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

Das hier angebotene Doppelhaus befindet sich in Westerweyhe, einem ruhigen Vorort der niedersächsischen Kreisstadt Uelzen. Die Stadt Uelzen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Des Weiteren ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. In einer Entfernung von ca. 200 Metern befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle. Der Vorort selbst ist geprägt durch einige landwirtschaftliche Betriebe und reinen ruhigen Wohnlagen mit überwiegend Einfamilienhäusern. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind vor Ort. Die Hansestadt Uelzen liegt im Nordosten Niedersachsens im gleichnamigen Landkreis und hat ca. 35000 Einwohner. Der berühmte Hundertwasserbahnhof gewährleistet eine sehr gute Zugverbindung nach Hamburg und Hannover. Das Bildungsangebot und die Infrastruktur sind sehr gut. Die ländliche Umgebung ist geprägt durch weitläufige Wälder und Heideflächen. In ca. 200 Metern ist man direkt im Stadtwald von Uelzen. Naturliebhaber und Sportler treffen hier auf ein großes Angebot.

??????? ????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 271.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

???????? ??????????: 24238226 - 29525 Uelzen / Westerweyhe

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

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

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: uelzen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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