

Uelzen

# Hochwertiges Einfamilienhaus am Stadtrand mit Einliegerwohnung

VP azonosító: 24238219



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

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.380 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Áttekintés

VP azonosító	24238219
Hasznos lakótér	ca. 245,7 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1977

Vételár	398.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	31.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	183.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



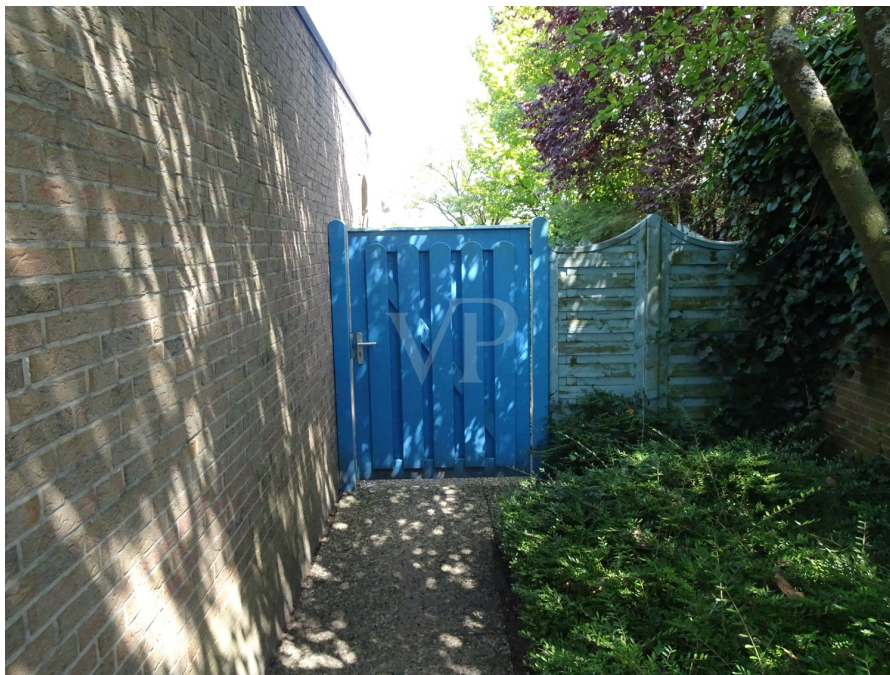
VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Az els? benyomás

Dieses Haus kann man fast gar nicht beschreiben. Es ist etwas "ganz Besonderes und nicht Alltägliches". Ein Haus, in dem man sich sicher und wohlfühlt. Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem pflegeleichten, schön angelegten Erbpachtgrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 1380 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1977 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 245,7 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf 9 Zimmer (5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer), was ausreichend Platz für eine große Familie bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus: - Satteldach mit Betondachsteinen - Im Jahr 1995 wurden panzerverglaste Fenster aus Kunststoff eingebaut - Vollbad mit Badewanne, Dusche, Bidet, zwei Waschbecken und separatem WC - Gäste-WC im EG - Bad mit Dusche im Keller - zwei Terrassen, eine überdacht - im OG eine Loggia nach Westen und eine nach Osten - Gaszentralheizung, Erneuerung der Thermostate und komplette Heizungswartung 2023 - Fußbodenheizung - offener Kamin - Holztüren, Holzterasse - Einbauküche - Vollkeller Die Erbpacht läuft noch 49 Jahre mit einem jährlichen Erbbauzins von 1153,46 €. Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgen. Zusätzlich gibt es einen offenen Kamin mit gemütlicher Sitzecke im Wohnbereich. Eine Einliegerwohnung, die zurzeit vermietet ist, bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder als Gewerbeeinheit. Die ruhige Sackgassenlage am Feldrand bietet einen unverbauten Weitblick und garantiert absolute Ruhe und Privatsphäre. Ein Mähroboter sorgt für die Pflege des großen Gartens, der viel Platz zur freien Entfaltung bietet. Das Grundstück ist uneinsehbar und komplett eingezäunt. Hier hat man wirklich seine Ruhe. Die Zuwegungen sind gepflastert und der Garten mit einem schönen Baum- und Pflanzenbestand versehen. Die Heizungsanlage wurde 2008 erneuert und verfügt über eine moderne Brennwerttherme. Zur Erhöhung des Wohnkomforts sind die meisten Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zwei Loggien sowie zwei Terrassen, eine davon überdacht, laden zum Verweilen im Freien ein. Im Jahr 2023 wurden die Thermostate erneuert, um die Heizungsregelung zu optimieren. Insgesamt besticht die Immobilie durch ihre großzügige Raumverteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage. Sie bietet viel Platz für eine Familie und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Der unverbaute Weitblick und die ruhige Sackgassenlage machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Ort, der sowohl Ruhe als auch Komfort bietet. Besonders für Menschen mit hohem Sicherheitsbedürfnis ist diese Immobilie geeignet. Die Fensterscheiben und Außentüren sind dreifach mit Sicherheitsglas ausgestattet. Eine "ältere", aber noch funktionstüchtige Sicherheitsanlage ist im Haus installiert. Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich neben diversen Abstellräumen, der

Hauswirtschaftsraum und zwei auch als Wohnraum genutzte Räume mit Tageslicht und auch ein Badezimmer. Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen**

## Minden a helyszínr?!

Die Lage ist zentral doch auch fast ländlich gelegen in letzter Reihe mit freiem Blick über die Felder. Dieses Wohngebiet entstand aus privater Hand auf einer ehemals landwirtschaftlichen Fläche. Inmitten der Kreisstadt Uelzen mit ca. 35.000 Einwohnern liegt dieses schöne Anwesen in ruhiger Lage. Als alter Handelsplatz schon zu Zeiten der Hanse ist Uelzen heute eine Stadt mit mittelständischer Wirtschaft und eigener Industrie. Eingebettet in die reizvolle Ilmenau-Aue und umgeben von drei Naturparks ist in Uelzen Wohnen im Grünen mit pulsierendem Stadtleben durchaus möglich. Die Autobahnen Richtung Hannover und Hamburg sind schnell zu erreichen und der berühmte Hundertwasserbahnhof verbindet in kurzer Fahrzeit die Städte Lüneburg, Celle und Braunschweig mit weiteren Verbindungen nach Hamburg und Hannover.

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

VP azonosító: 24238219 - 29525 Uelzen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)