

Uelzen

# Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

**CODICE OGGETTO: 23238217**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 338.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.760 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23238217	Prezzo d'acquisto	338.000 EUR
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1946		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen**

## Una prima impressione

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 ausgebaute 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.

**CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 23238217 - 29525 Uelzen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)