Uelzen

Geräumige Doppelhaushälfte mit separater Wohnung und zahlreichen Extras in Uelzen

??????? ????????: 25239203

???? ??????: 338.000 EUR • ?????????: ca. 225 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 500 m^2

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ??? ?????

??????? ????????	25239203
?????????	ca. 225 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	10
????????	4
???? ??????????	1921
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	338.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.08.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	327.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

Die Doppelhaushälfte zeichnet sich durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 225 m² auf einem ca. 500 m² großen Grundstück aus. Das im Jahr 1921 errichtete Gebäude wurde kontinuierlich instand gehalten und seit 2008 sukzessive an die aktuellen Standards angepasst. Im Jahr 2017 wurden u.a. die Fenster erneuert und Designbodenbeläge verlegt, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen.

Die Immobilie ist mit insgesamt 10 Zimmern und 4 Badezimmern ausgestattet und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie oder mehrere Generationen. Besonders hervorzuheben ist die separat zugängliche Wohnung mit ca. 44 m², die sich ideal für Gäste oder Angehörige eignet. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, wobei jedes Geschoss über ein Badezimmer verfügt, die Wohnung mit eingeschlossen. Zwei dieser Bäder im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss, sind modern gestaltet. Ein ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Gästebereich und Flexibilität in der Nutzung.

Der gepflegte Zustand dieser Immobilie wird durch vielfältige Ausstattungsmerkmale ergänzt. Ein hauseigener Fitness- und Hobbyraum sowie eine Sauna bieten Raum für Entspannung und sportliche Betätigung. Ein Heimkino vervollständigt das Freizeitangebot und ermöglicht eine unmittelbare, häusliche Unterhaltung und rundet das vielseitige Raumangebot perfekt ab.
Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993.

Der Garten, der einen geringen Pflegeaufwand erfordert, lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Lage der Immobilie in einer ruhigen Anliegerstraße gewährleistet Privatsphäre und Ruhe. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnumgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Durch die gut durchdachte Architektur und moderne Ausstattung können Sie hier sofort einziehen und sich wohlfühlen. Eine Besichtigung ist äußerst zu empfehlen, um die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.
Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese vielseitige Immobilie näher vorzustellen.

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

Die Hansestadt Uelzen bietet eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen. Die Stadt ist bekannt für ihre charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Einzelhandel.

Aufgrund der zentralen Lage der Immobilie ist das Stadtzentrum von Uelzen in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen und Dienstleistungen der Stadt, sowohl mit dem Auto als auch dem Fahrrad. Unter anderem ist die Bundesstraße B4 ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was die Anreise aus den umliegenden Städten vereinfacht. Zudem sind die Großstädte Hannover und Hamburg vom nah gelegenen Hundertwasserbahnhof, der ca. 2 km entfernt ist, in einer Stunde mit dem Zug gut zu erreichen. Uelzen gehört inzwischen zu den klassischen Pendlerstädten als Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover.

Zudem wird das Freizeitangebot durch Sporteinrichtungen, Spielplätze und kulturelle Angebote, die das Leben in Uelzen bereichern, erweitert. Dafür steht sinnbildlich das Ilmenau Theater - das kulturelle Herz der Stadt -, als auch das Central Theater Uelzen.

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 327.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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.

??????? ????????: 25239203 - 29525 Uelzen

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

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

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com