Uelzen

Stilvolles Architektenhaus - Juwel in zentraler und begehrter Lage von Uelzen

CODICE OGGETTO: 25239223

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 146 m^2 • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.025 m^2

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

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

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239223
Superficie netta	ca. 146 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6.5
Camere da letto	3.5
Bagni	3
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	256.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

Una prima impressione

Diese besondere Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus stilvoller Architektur, durchdachtem Raumangebot und hervorragender Lage in der zentralen Gegend von Uelzen. Dieses von Architekt Hille entworfene Einfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1956 und wurde liebevoll gepflegt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.025 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 146 m², die sich auf 6,5 Zimmer verteilt. Das Haus liegt zurückgezogen auf dem Grundstück, was trotz der zentralen Lage eine wohltuende Distanz zum Stadtverkehr gewährleistet.

Das Haupthaus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Es umfasst ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Blick auf den liebevoll gestalteten Garten, der durch seine Großzügigkeit und attraktive Bepflanzung beeindruckt. Zusätzlich stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für die Familie und Gäste bieten. Zwei Badezimmer gewährleisten Komfort und Funktionalität auf beiden Etagen. Das Arbeitszimmer ermöglicht ein ruhiges und produktives Arbeiten von zu Hause aus. Die Küche des Haupthauses ist funktional ausgestattet und bietet viel Raum für kulinarische Kreativität. Im Kellergeschoss ist eine moderne Gaszentralheizung untergebracht, die für eine effiziente Beheizung der Immobilie sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Gästeappartement, das 1983 angebaut wurde. Mit einem separaten Eingang ausgestattet, bietet es auf ca. 33 m² Wohnfläche ein Maximum an Privatsphäre. Das Gästeappartement verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine kompakte Küche sowie einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich. Dieses Appartement ist ideal für Gäste oder als potenzielle Einnahmequelle durch Vermietung geeignet.

Das imposante Walmdach verleiht dem Haus eine stilvolle Anmutung, während detaillierte Schreinereinbauten den architektonischen Charme des Innenraums unterstreichen. Die Terrasse des Haupthauses eröffnet direkten Zugang zum Garten und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Gleichzeitig bietet die Terrasse des Gästeappartements zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Ein Carport mit einem separaten Gartengeräteraum erweitert die praktischen Annehmlichkeiten dieser Immobilie.

Insgesamt zeichnet sich dieses Haus durch seine stilvolle Architektur, gepaart mit einer praktischen Raumaufteilung und attraktiven Extras, aus. Es bietet sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf stilvolles Wohnen in zentraler Lage legen, eine ideale

Wohnlösung. Die Immobilie kombiniert auf besondere Weise die Vorzüge urbanen Wohnens mit dem Gefühl von Raum und Rückzugsmöglichkeiten – eine Besichtigung dieser eindrucksvollen Immobilie lohnt sich in jedem Fall.

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

Tutto sulla posizione

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. Das Badue, ein beliebtes Freizeitbad in Uelzen, ist von der Immobilie aus fußläufig gut erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25239223 - 29525 Uelzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 256.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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.

CODICE OGGETTO: 25239223 - 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, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com