

Uelzen

## Stadtleben trifft Rückzugsoase – Großzügiges Penthouse mit Dachterrasse in Uelzen

Objektnummer: 26238221



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26238221      |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1984          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Penthouse                                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC                                                                 |

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 87.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984          |

Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



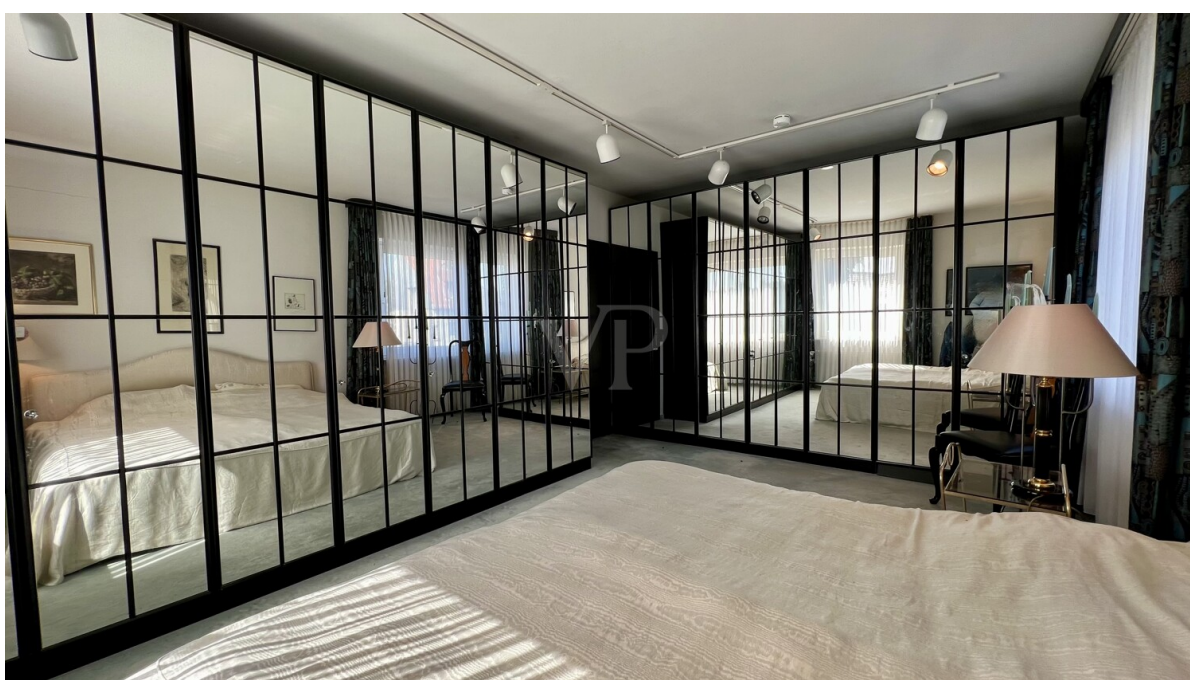
Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Penthouse im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984. Die ca. 140 m<sup>2</sup> große Wohnung ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar und präsentiert sich in einem gepflegten, wohnlichen Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004.

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Uelzen und liegt zugleich angenehm zurückgesetzt in zweiter Reihe. Dadurch verbindet das Penthouse die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit einem ruhigen und privaten Wohnumfeld. Besonders praktisch ist die fußläufige Nähe zum Bahnhof.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit einem Oberlicht, das den Flur mit zusätzlichem Tageslicht versorgt. Die großzügige Raumaufteilung umfasst einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein separates Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Ein wohnlich gestalteter Zwischenbereich schafft dabei einen angenehmen Übergang zwischen den Wohn- und Schlafbereichen und eignet sich hervorragend als gemütliche Lese- oder Rückzugsecke.

Große Fensterflächen und eine helle Gestaltung sorgen in den Wohn- und Schlafräumen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Ein gemauerter Kamin verleiht dem Raum eine besondere Behaglichkeit und schafft gemeinsam mit den individuell gestalteten Einbauregalen eine stilvolle Atmosphäre. Die hochwertigen Einbauten bieten zugleich praktischen Stauraum und viel Platz für Bücher, Dekoration und persönliche Lieblingsstücke.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich der Essbereich an. Eine weitere Regalwand verleihen auch diesem Bereich einen individuellen Charakter und schaffen einen schönen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Sie ist mit einem praktischen Tresen, Einbaugeräten und einer klassischen schwarz-weißen Fliesengestaltung ausgestattet. Durch die offene Verbindung zum Essbereich entstehen kurze Wege und ein angenehmes Zusammenspiel zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Das Schlafzimmer überzeugt mit zwei großen Fenstern, die den Raum mit viel Tageslicht

versorgen und eine helle, angenehme Atmosphäre schaffen.

Im Stil des Baujahres ist das Badezimmer entsprechend gestaltet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.

Das separate Gästezimmer bietet eine freundliche Atmosphäre und lässt sich flexibel nutzen – beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die Dächer der umliegenden Nachbarschaft bis hin zur nahegelegenen Kirche. Die großzügige Fläche bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung mit Sitz- und Liegemöbeln, Pflanzen oder einem gemütlichen Essbereich im Freien. An sonnigen Tagen lässt sich hier wunderbar entspannen und die besondere Kombination aus zentraler Lage, Weitblick und privater Außenfläche genießen.

Praktischer Stauraum steht sowohl durch den Abstellraum innerhalb der Wohnung als auch durch einen zusätzlichen Kellerabstellraum zur Verfügung. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sorgt zudem für komfortables Parken direkt am Haus.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt 440 €.

Dieses Penthouse verbindet großzügiges Wohnen auf ca. 140 m<sup>2</sup> mit einer zentrumsnahen Lage und einer außergewöhnlichen Dachterrasse. Individuelle Einbauten, ein besonderes Wohnambiente und die gute Anbindung machen es zu einem besonderen Zuhause in Uelzen.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um die Großzügigkeit, den individuellen Charakter und die besondere Atmosphäre dieser Immobilie selbst zu erleben.

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## Alles zum Standort

Die Hansestadt Uelzen liegt im Herzen der Lüneburger Heide und vereint historischen Charme mit einer modernen Infrastruktur. Als Kreisstadt des Landkreises Uelzen bietet sie eine hohe Lebensqualität, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der überregional bekannte Hundertwasser-Bahnhof verbindet Uelzen mit den Metropolregionen Hamburg, Hannover und Bremen und macht die Stadt sowohl für Berufspendler als auch für Reisende besonders attraktiv. Gleichzeitig prägen zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete und die reizvolle Heidelandschaft das angenehme Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohnquartier mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Mehrwert ist das vielfältige kulturelle Angebot in direkter Nachbarschaft. Das Central Theater Uelzen ist bequem zu Fuß erreichbar und bereichert das Wohnumfeld mit einem abwechslungsreichen Kino- und Veranstaltungsprogramm. Ebenso laden verschiedene Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein und verleihen dem Umfeld eine lebendige Atmosphäre.

Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diese Wohnlage gleichermaßen attraktiv für Familien, Paare, Berufstätige und Best Ager.

Auch die verkehrliche Anbindung überzeugt: Der Bahnhof sowie die Bundesstraßen B4 und B71 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre gelungene Kombination aus Zentrumsnähe, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität aus – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einer der zentralsten Wohnlagen Uelzens.

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26238221 - 29525 Uelzen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

**E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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