

Uelzen

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und viel Ruhe in städtischer Lage

Objektnummer: 26238226



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26238226
Wohnfläche	ca. 59 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	139.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



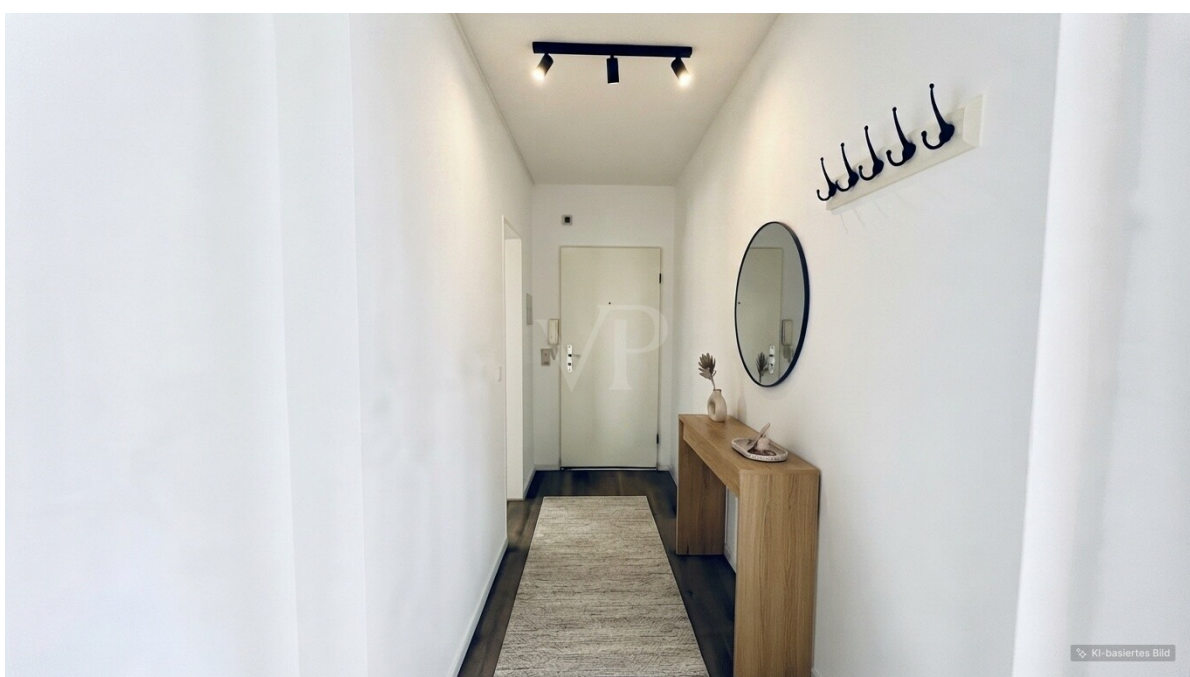
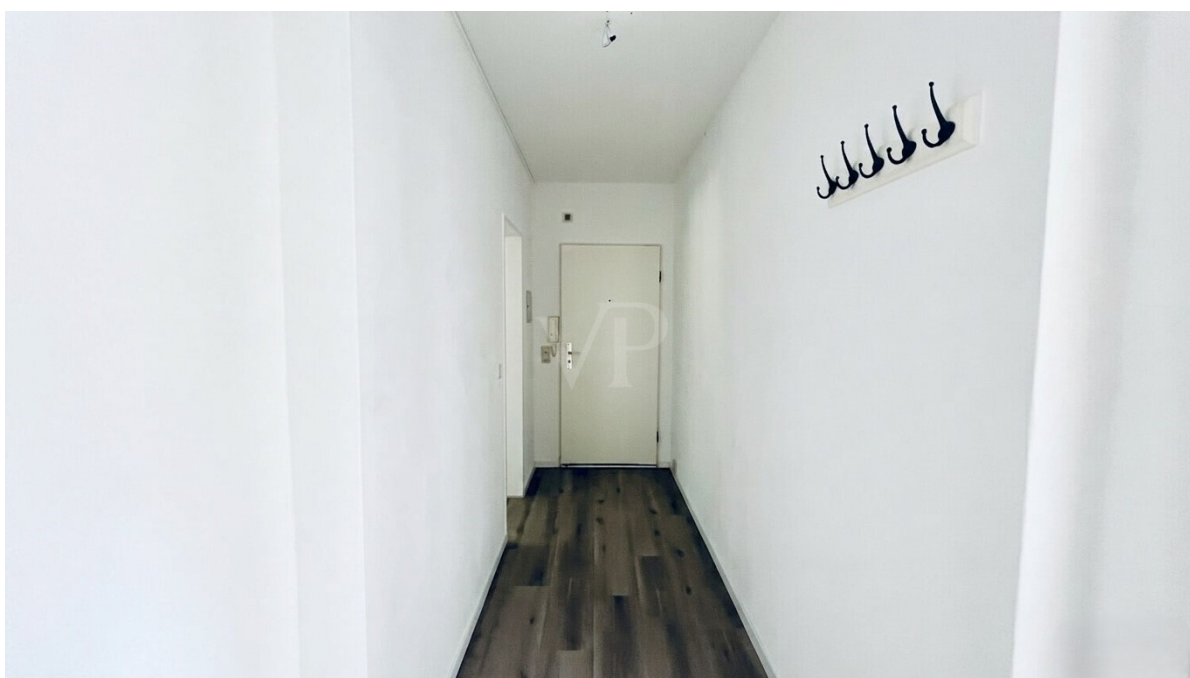
Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



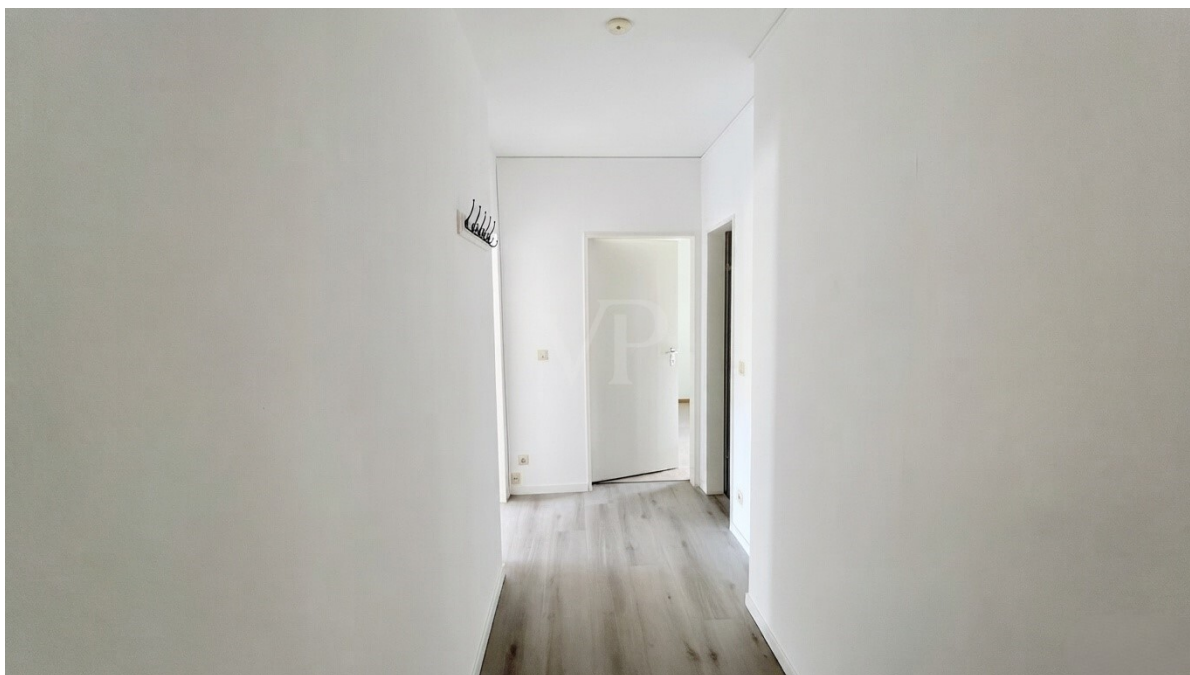
Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Grundrisse



VP K-generated Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlage

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten empfängt einen ein angenehmes Raumgefühl, das sich durch die gesamte Wohnung zieht. Die Wirkung des neuen Designbodens im Flur setzt ein stimmiges Zeichen und leitet weiter in den großzügigen Wohnbereich. Hier, im Herzen der Wohnung, sorgt die große Fensterfront für ein einladendes Licht, das den Raum mit einer sanften Helligkeit durchflutet. Der Blick ins Grüne gibt dem Wohnzimmer eine ruhige, entspannte Atmosphäre, während der Zugang zum großzügigen, teils überdachten Balkon direkt ins Freie führt.

Der Balkon selbst ist ein besonderer Ort: geschützt und doch offen, mit weitem Blick ins gepflegte Wohnumfeld und üppigem Grün, das sich bis an den Rand der Wohnanlage erstreckt. An Sommertagen lädt die geschützte Lage dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen, während sich am Morgen die frische Luft und die Stille der zurückgezogenen Stadtlage entfalten. Der Balkon ist mit hellen, großformatigen Steinplatten ausgelegt und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch oder eine Lounge-Ecke.

Im Inneren setzt sich die funktionale Raumaufteilung fort. Die Küche ist kompakt gehalten, mit einem Fenster zum Vorgarten, das Tageslicht einfängt und den Raum belebt. Die Proportionen stimmen: Ein Platz für kulinarische Experimente oder das schnelle Frühstück am Morgen. Das Schlafzimmer bietet mit seinem Schnitt einen Rückzugsort, an dem man zur Ruhe kommt. Die Fenster mit Kunststoffrahmen und Doppelverglasung aus dem Jahr 2005 sorgen für angenehme Temperaturen und eine stille Atmosphäre, unterstützt durch die Zentralheizung, die erst 2023 modernisiert wurde. Im Wohnzimmer ermöglicht ein elektrischer Rollladen zusätzlichen Komfort.

Das Badezimmer überzeugt durch seine schlichte Funktionalität, ein Fenster sorgt für Tageslicht und Frischluft. Klassische Fliesen, eine Badewanne mit Duschaufsatz und eine klare Linienführung prägen den Raum. Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, die sich angenehm zurücknimmt und viel Raum für Privatsphäre lässt. Das Treppenhaus ist freundlich gestaltet, und vor dem Haus finden sich praktische Parkmöglichkeiten, die nicht zugewiesen sind. Die Wohnung ist mit einem Glasfaseranschluss der Telekom ausgestattet, der High Speed Internet für das Arbeiten von zu Hause aus ermöglicht. Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Fahrradkeller ergänzen das Angebot.

Das monatliche Hausgeld beträgt 345 € und garantiert einen zuverlässigen Service sowie ein wirtschaftliches Gebäudemanagement.

Rundum spürt man die Sorgfalt, mit der das Haus seit 1973 gewachsen ist. Wer Wert auf

einen ruhigen Rückzugsort in städtischer Lage legt, findet hier einen Ort, an dem der Alltag leise bleibt und die kleinen Dinge des Lebens ihren Platz haben.

Objektnummer: 26238226 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Uelzener Ortsteil Veerßen. Die Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt der Hanse- und Heidestadt Uelzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Die Hansestadt Uelzen mit rund 34.000 Einwohnern überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die liebevoll restaurierte Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Überregional bekannt ist der von Friedensreich Hundertwasser gestaltete Bahnhof, der als wichtiger Verkehrsknotenpunkt eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Hamburg, Hannover, Bremen und Berlin bietet.

Natur- und Freizeitliebhaber profitieren von der reizvollen Umgebung entlang der Ilmenau sowie den weitläufigen Heide- und Waldlandschaften der Lüneburger Heide. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Freizeit- und Erholungsangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Das Badue, ein beliebtes Freizeitbad in Uelzen, ist von der Immobilie aus fußläufig gut erreichbar.

Die Kombination aus guter Wohnlage sowie Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Veerßen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Kreisstadt zu verzichten.

Objektnummer: 26238226 - 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: 26238226 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com