

Uelzen / Veerßen

# Bezugsfertig modernisierte Stadtvilla mit Einliegerwohnung in Uelzen

Objektnummer: 25239202



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

KAUFPREIS: 532.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

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

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25239202   |
| Wohnfläche   | ca. 227 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1957       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 532.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 207.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Stadtvilla mit ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 601 m<sup>2</sup> Grundstück ist das Richtige für Sie! Die Immobilie wurde 1957 erbaut und 2020 umfassend renoviert und modernisiert. Dabei wurden die Strom- und Wasserleitungen, die Heizungsanlage, die Fenster, die Innen- und Außentüren erneuert. Der Dachboden wurde bereits 2002 isoliert. Zudem wurde ein hochwertiger Designboden mit Schalldämmung verlegt, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Haus ist hochwertig ausgestattet und eignet sich perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung der Einliegerwohnung als separate Einheit. Somit bietet das Haus mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die ebenfalls bei der Modernisierung erneuert wurden, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die vorhandene Einliegerwohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup>, die flexibel genutzt werden kann. Ob als zusätzlicher Wohnbereich für Familienmitglieder, als Büro oder zur Vermietung – diese Räumlichkeiten bieten vielseitige Optionen.

Der Wohnbereich ist modern gestaltet und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen, wodurch eine angenehme Trennung von Wohn- und Schlafbereichen ermöglicht wird. Im Erdgeschoss sind die hochwertige Einbauküche sowie der großzügige Wohnbereich offen gestaltet und gehen fließend ineinander über, wodurch eine harmonische Verbindung zwischen den beiden Räumlichkeiten entsteht. Zudem verfügt das Erdgeschoss über ein neugestaltetes Badezimmer. Die helle Gestaltung der Räume und die großen dreifach verglasten Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und bietet einen zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Gästeunterbringung. Zwei weitere moderne Badezimmer runden den Komfort auf dieser Etage ab.

Der ebenfalls renovierte Vollkeller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum mit mehreren Abstellräumen und Platz für zwei Hauswirtschaftsräumen. Das Haus wird über eine Niedrigenergiegasheizung aus dem Jahr 2020 beheizt und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen.

Eine Terrasse sowie ein Balkon bieten Platz für erholsame Stunden im Freien. Das Grundstück mit dem pflegeleichten Garten bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Einzelgarage mit elektrischem Garagentor verfügt über weitere Abstellfläche und bietet somit ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Unterstellmöglichkeiten.

Diese Immobilie mit gehobener Ausstattungsqualität stellt eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder Personen dar, die ein geräumiges und modernisiertes Zuhause suchen. Die umfassenden Modernisierungen, die durch effiziente Planung und hochwertige Materialien geprägt sind, machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Wenn dieses großzügige und zeitlose Einfamilienhaus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Ausstattung und Details

- Dachisolierung ca. 2002
- Schornstein 1 x Gas und 2 x Kaminanschluss Bj. 2020
- Gasbrennwertgerät Wolf, Hybrid möglich, mit 200 ltr. Warmwasseraufbereitung Bj. 2020
- 1 Hauptkreisverteiler + 1 Zwischenzähler für ELW
- Flächenheizkörper neu Bj. 2020
- Abwasserleitungen neu Bj. 2020 und unter EG-Geschossdecke verlegt
- Abwasserzwischenzuführung auf dem Grundstück auf Rückstauenebene neu verlegt und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt Bj. 2019
- Frischwasserleitungen neu Bj. 2020, Regenrinne und Fallrohre Zink ca. Bj. 2004
- 3 Regenfallrohre mit Neuanschlüssen auf eigenem Grundstück verlegt und dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, Bj. 2024
- Gartenanlage neu umgestaltet Bj. 2023 (Zaun ca. 2004, Auffahrt ca. 1980)
- Balkon vom Zimmermeister, Bj. 2017 gefertigt und 3 Sonnenschutzjalousien
- Terrasse zweiseitig geschützt und überdacht mit 2 Sonnenschutzjalousien
- 7000 ltr. Heizöltank im Vorgarten versandet und geprüft durch TÜV-Nord
- Elektroinstallation neu Bj. 2020, Verteiler mit Hauptanschluss plus Verteiler für EG vorgesehen: Gemeinschaftsstrom + ELW-Anschluss
- Kelleraußentreppe mit Abfluss für Regenwasser und leistungsstarker Entwässerungspumpe Bj. 2025
- Küche Hauptwohnung mit Geschirrspüler, Induktionskochfeld und Einbaubackofen Bj. 2023
- Küche ELW mit 2 Platten Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühl-/Gefrierkombination Bj. 2020
- Fenster, Eingangstür, 1 Kelleraußentür, 2 Zwischentüren und Hörmann Elektrogaragentor Bj. 2019 alle außen mahagonifarben, Fenster innen weiß, auch Kellerfenster dreifach verglast, Türen mit DOM-Sicherheitsschlössern versehen, Fenster überwiegend mit Fensterverriegelung versehen
- 3 Bäder mit je 1 Spiegelschrank, Bj. 2020
- Innentüren Herholz Esche Kunststoffurnier weiß, davon 2 Schallschutztüren ELW, 1 Schallschutztür Hauptwohnung Bj. 2020
- Kellerinnentüren vom Restaurator überarbeitet Bj. 2020
- Wohnräume hochwertiges Vinyl Bj. 2020
- Kellerfußboden mit Betonfarbe grau gestrichen Bj. 2020
- 2 große Kellerräume mit Flächenheizkörpern ausgestattet Bj. 2020
- 2 Kellerräume mit Waschmaschinenanschlüssen, Bj. 2020
- Außenanstrich und Verschalungsanstrich neu ca. 2018

- Bausubstanz gem. Baubeschreibung vom 29.08.1956 als Wohn- und Geschäftshaus, Nutzungsänderung als Wohnhaus vom 01.10.1976

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Alles zum Standort

Die Immobilie zeichnet sich durch eine einzigartige Ästhetik, eine repräsentative Erscheinung und eine imposante Wirkung aus. Sie befindet sich in Veerßen, einem Ortsteil in der Hanse- und Heidestadt Uelzen, welcher südlich des Kernbereichs liegt und somit eine schnelle Anbindung gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem Schulen und Kindergärten. Die Stadt Uelzen, die etwa 34.000 Einwohner zählt, verfügt über ein historisch gewachsenes Stadtzentrum, das durch eine hohe Dichte an gastronomischen Einrichtungen sowie durch Grün- und Erholungsgebiete gekennzeichnet ist. Diese Gegebenheiten tragen dazu bei, dass die Stadt sowohl zum Flanieren als auch zum Verweilen einlädt. Bemerkenswert sind die zahlreichen mittelalterlichen Sakralbauten und Kapellen im Stadtbereich sowie die aufwendig restaurierten Fachwerkfassaden und Backsteingiebel der beachtlichen Stadthäuser. Das kulturelle Angebot und die Anzahl der Freizeiteinrichtungen lassen die Region Uelzen zu einem wahren Wohnparadies werden. Die Stadt verfügt über eine große Sportvielfalt, die von verschiedenen Sportvereinen wie Teutonia Uelzen oder dem Sportboothafen bereitgestellt wird. Durch den Heidefluss Ilmenau zeichnet sich die Stadt durch eine außerordentlich attraktive Umgebung aus, die durch üppige Vegetation, weitläufige Auenlandschaften und die malerische Kulisse des Heidelands charakterisiert ist. Uelzen nimmt eine bedeutende Stellung als historischer Verkehrsknotenpunkt für den Eisenbahnverkehr ein. Im Rahmen der EXPO 2000 wurde der örtliche Bahnhof zum sogenannten "Hundertwasser-Bahnhof" umgebaut, wodurch dieser Eisenbahnknotenpunkt, mit den Bahnstrecken Hamburg–Hannover und Bremen–Berlin, auch überregional Bekanntheit erlangte. Darüber hinaus stellt die Kreisstadt seit Jahrzehnten einen bedeutenden Standort für die Verarbeitung bäuerlicher Produkte dar, wobei die Lage am Elbe-Seitenkanal von wirtschaftlicher Relevanz ist.

Objektnummer: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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](mailto:uelzen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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