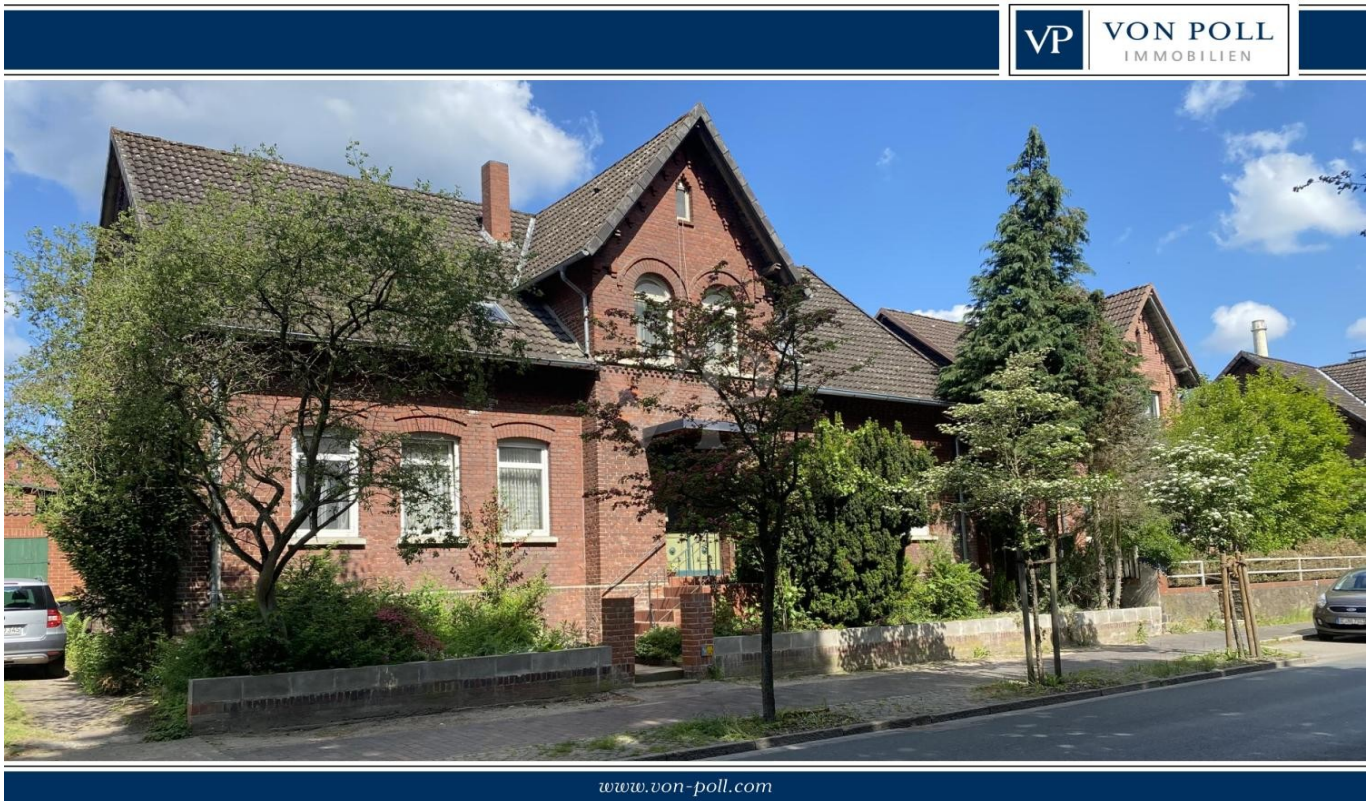
Uelzen

Zweifamilienhaus in zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 25239227



KAUFPREIS: 298.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 248 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 903 m²

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

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

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25239227
Wohnfläche	ca. 248 m²
Zimmer	10
Baujahr	1895

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

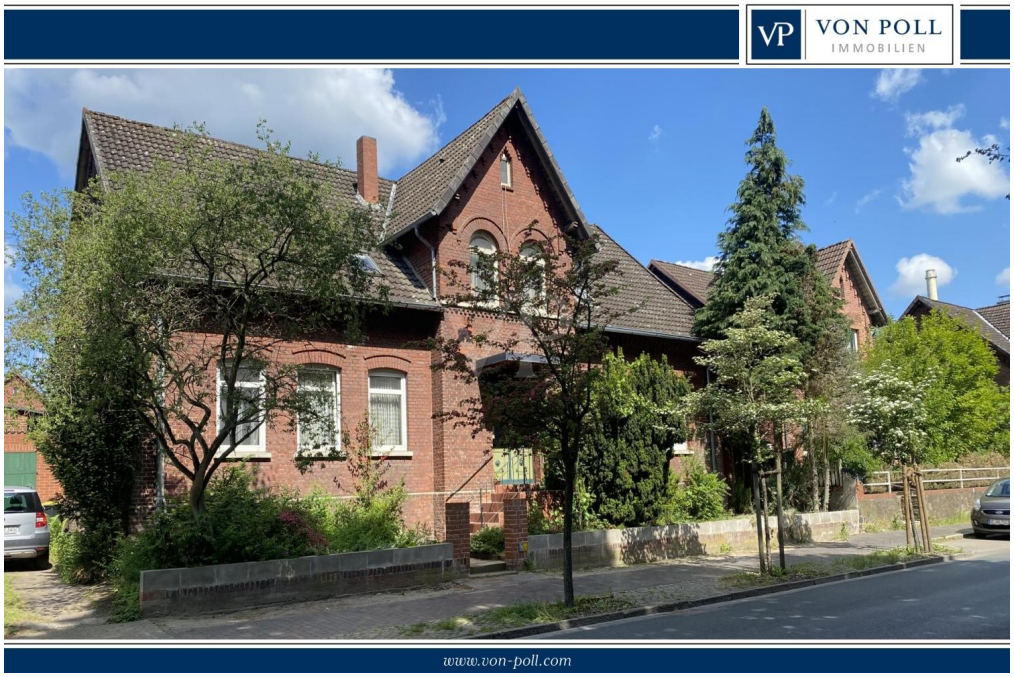
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.07.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	391.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1895

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Ein erster Eindruck

Dieses ehemals im Jahr 1895 errichtete Haus war früher eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle. Heute ist davon nur noch das Haus und die Fachwerkscheune übrig geblieben. Die Scheune dient heute lediglich als Abstellfläche für die Bewohner des Wohnhauses. Zur Straße hin, angrenzend an die Scheune gibt es einen Stellplatz und eine kleine Garage.
Direkt an das Haupthaus wurde in den achtziger Jahren ein Anbau mit Flachdach an den Wohnbereich errichtet. Dieser dient als Wintergarten/Wohnzimmer mit Kamin.
Der solide Backsteinbau, die Fachwerkscheune und der romantische Garten bilden eine wunderschöne Einheit. Das Haus muss von Grund auf renoviert werden und teilweise sind auch umfangreichere Sanierungsmaßnahmen notwendig.
Auch ist die Gesamtfläche gut geeignet für den Umbau zu mehreren Wohneinheiten oder auch als großes Einfamilienhaus oder für mehrere Generationen.
Der Garten ist sehr schön angelegt und trotz der innerstädtischen Lage nicht einsehbar.

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Ausstattung und Details

- kein Glasfaseranschluss vorhanden
- zwei Gasheizungen 2007 und 2016
- teilweiser Fensteraustausch in den Jahren 2016/17
- Schornsteinabriss 2024
- Regenrinnen am Haus neu 2024
- Flachdach erneuert 2024
- Veluxfenster OG Küche neu 2020
- Balkenaustausch Küche 2020
- Schornsteinabdichtungen 2020
- Schornsteinverkleidung neu 2025

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Alles zum Standort

Die Hansestadt Uelzen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Nordosten Niedersachsens und ein Teil der Metropolregion Hamburg mit ca. 35000 Einwohnern.
Die Lage in Uelzen ist sehr zentral. Supermärkte und den Bahnhof erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß, wie auch die Innenstadt. Uelzen hat eine sehr gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung nach Hamburg und Hannover.
Zwei Gymnasien und weiterführende Schulen, sowie einige Kindergarten sind vorhanden wie auch eine gute ärztliche Versorgung.

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 391.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.
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.

Objektnummer: 25239227 - 29525 Uelzen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com