

Uelzen / Veerßen

## Ready-to-move-in modernized town villa with granny flat in Uelzen

Property ID: 25239202



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

**PURCHASE PRICE: 498.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 601 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## At a glance

|                      |                  |                                  |                                                                                       |
|----------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25239202         | Purchase Price                   | 498.500 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 227 m²       | House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Half-hipped roof | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 7                | Modernisation /<br>Refurbishment | 2020                                                                                  |
| Bedrooms             | 4                | Condition of<br>property         | Modernised                                                                            |
| Bathrooms            | 3                | Equipment                        | Garden / shared use,<br>Balcony                                                       |
| Year of construction | 1957             |                                  |                                                                                       |
| Type of parking      | 1 x Garage       |                                  |                                                                                       |

Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 26.02.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 207.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2020                      |

Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## The property



**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## A first impression

This modernized villa with approximately 227 m<sup>2</sup> of living space on a 601 m<sup>2</sup> plot is perfect for you! Built in 1957, the property underwent extensive renovation and modernization in 2020. This included replacing the electrical and plumbing systems, the heating system, the windows, and the interior and exterior doors. The attic was insulated in 2002. A high-quality, soundproofed designer floor was also installed, creating a pleasant living environment. The house boasts high-quality finishes and is ideal for families, multi-generational living, or using the self-contained apartment as a separate unit. With a total of 7 rooms, including 4 bedrooms and 3 bathrooms (all renovated during the modernization), the house offers a variety of possibilities. A special feature of this property is the 41 m<sup>2</sup> self-contained apartment, which can be used flexibly. Whether as additional living space for family members, an office, or for rental purposes – this space offers versatile options. The living area features a modern design and a well-thought-out layout. The generous living space is spread over two levels, allowing for a pleasant separation of living and sleeping areas. On the ground floor, the high-quality fitted kitchen and the spacious living area are open-plan and flow seamlessly into one another, creating a harmonious connection between the two spaces. The ground floor also features a newly renovated bathroom. The bright design of the rooms and the large triple-glazed windows ensure plenty of natural light and a welcoming atmosphere. The upper floor offers three spacious bedrooms and an additional room suitable for hobbies, work, or guest accommodation. Two further modern bathrooms complete the comfort on this floor. The fully renovated basement provides additional storage space with several storage rooms and room for two utility rooms. The house is heated by a low-energy gas heating system from 2020, ensuring comfortable warmth in all rooms. A terrace and a balcony offer space for relaxing outdoors. The property, with its low-maintenance garden, also provides ample space for individual landscaping options. The detached garage with an electric garage door offers additional storage space, providing ample room for a vehicle and extra parking. This high-quality property presents an excellent opportunity for families or individuals seeking a spacious and modernized home. The extensive renovations, characterized by efficient planning and high-quality materials, make this house an attractive offering on the real estate market. If this generous and timeless detached house has piqued your interest, don't hesitate to arrange a viewing. See for yourself the advantages of this property.

**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Details of amenities

- Dachisolierung ca. 2002
- Schornstein 1 x Gas und 2 x Kaminanschluss Bj. 2020
- Gasbrennwertgerät Wolf, Hybrid möglich, mit 200 Itr. 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 Itr. 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, innen weiß Fenster, auch Kellerfenster dreifach verglast Türen mit DOM-Sicherheitsschlössern versehen Fenster überwiegend mit Fensterverriegelung versehen
- 3 Bäder mit je 1 Spiegelschrank Bj. 2020

Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## All about the location

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.

**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.00 kwh/(m²\*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.

**Property ID: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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