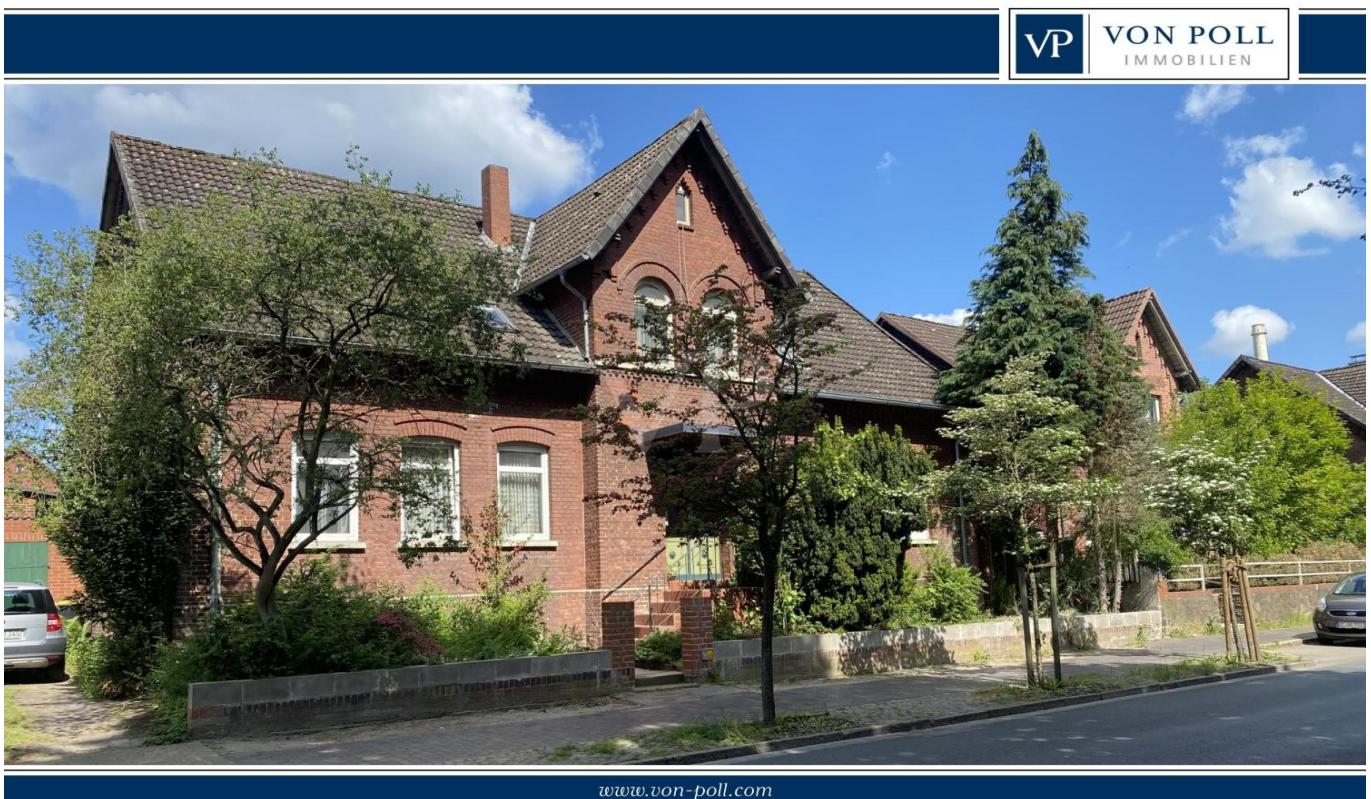


Uelzen

## Two-family house in a central downtown location

*Property ID: 25239227*



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

PURCHASE PRICE: 258.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 903 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

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

Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 25239227               |
| Living Space         | ca. 248 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 10                     |
| Year of construction | 1895                   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 258.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation  |
| Usable Space          | ca. 45 m <sup>2</sup>   |
| Equipment             | Terrace   |

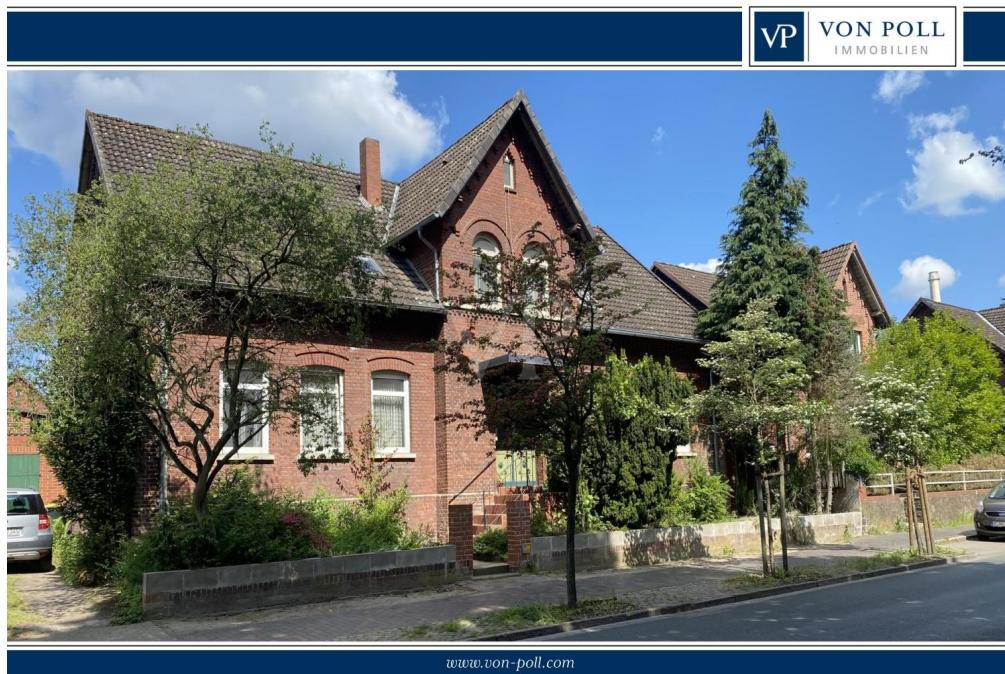
Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## Energy Data

|                                |            |  |                             |
|--------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy certificate valid until | 13.07.2035 | Final Energy Demand                                  | 391.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                |            | Energy efficiency class                              | H                           |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1895                        |

Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



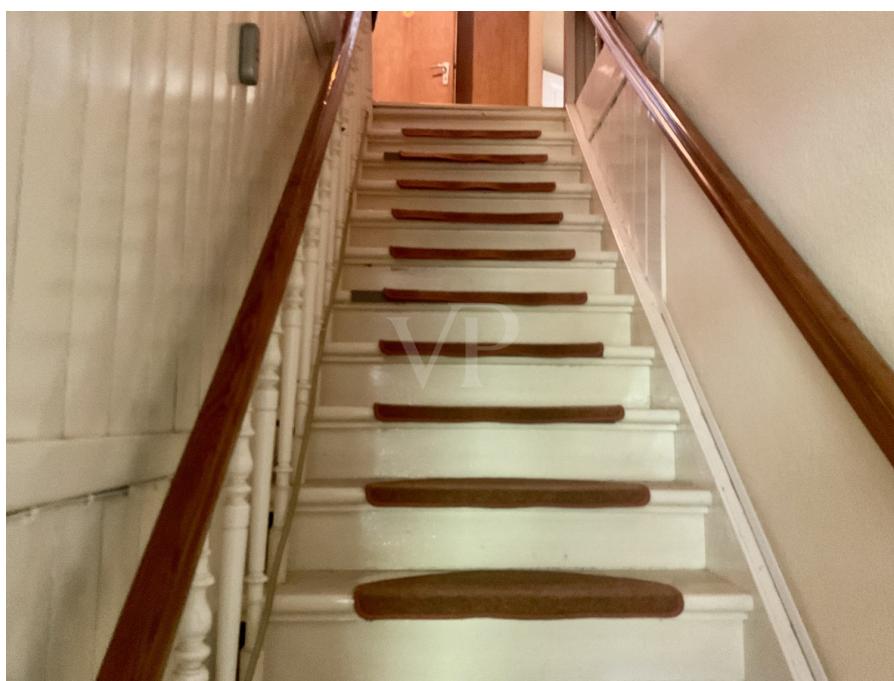
Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



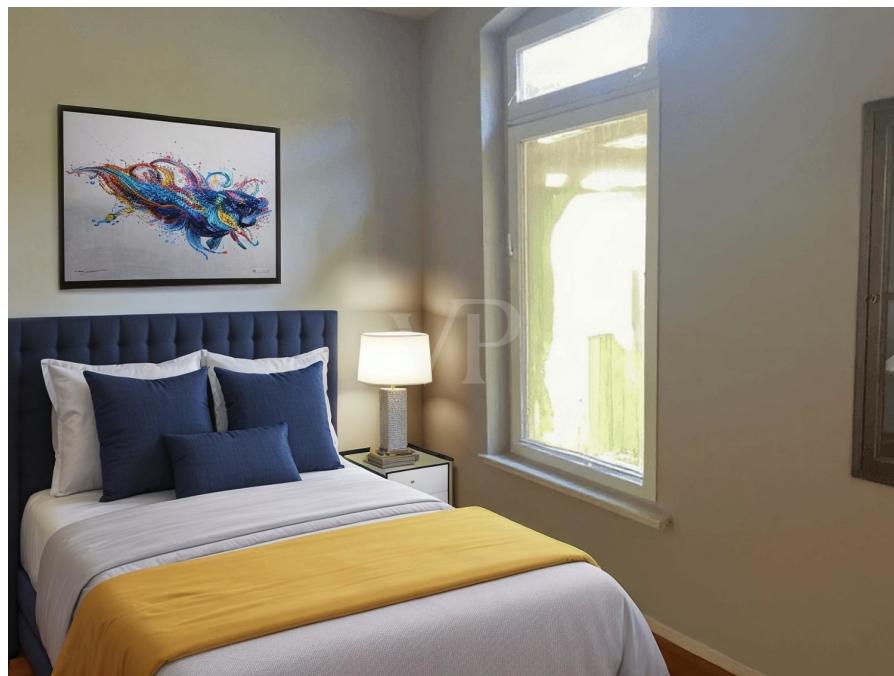
Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



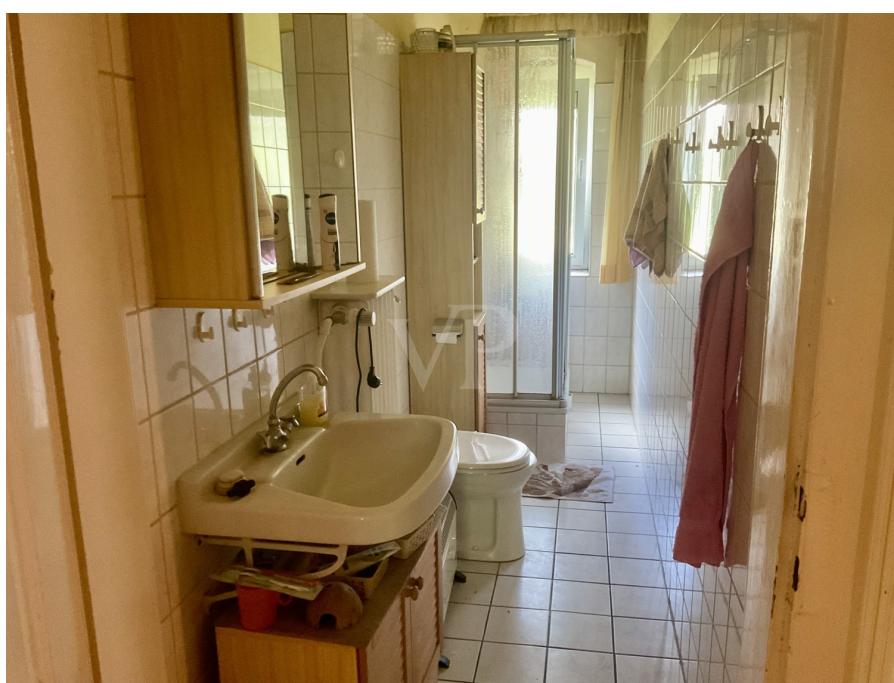
Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



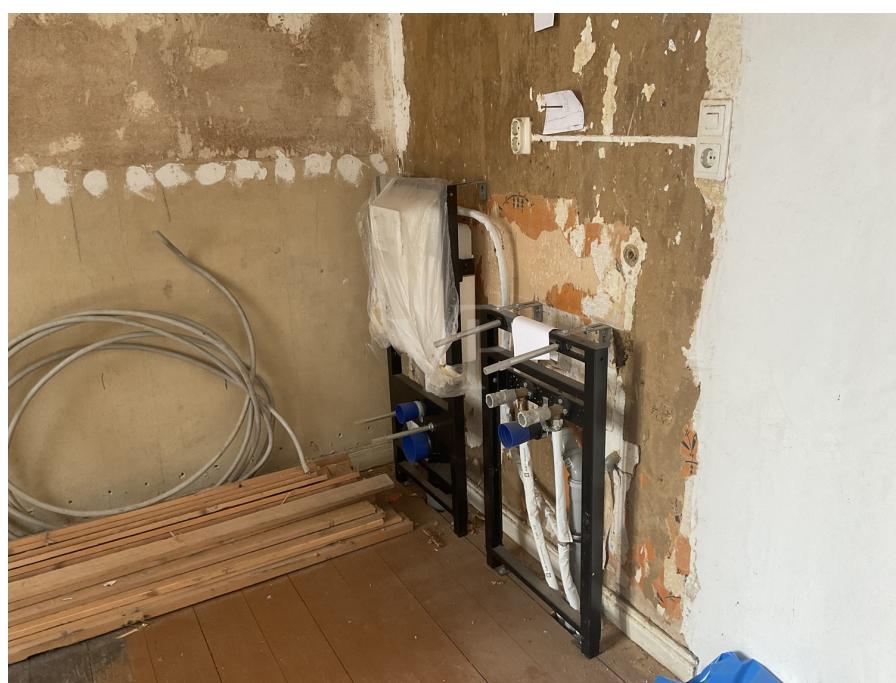
Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## The property



**Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen**

## A first impression

This house, originally built in 1895, was once a small farmstead. Today, only the house and the timber-framed barn remain. The barn now serves solely as storage space for the residents of the house. Adjacent to the barn, facing the street, are a parking space and a small garage. In the 1980s, a flat-roofed extension was added to the main house, serving as a conservatory/living room with a fireplace. The solid brick building, the timber-framed barn, and the romantic garden form a beautiful ensemble. The house requires a complete renovation, including some extensive refurbishment. The overall property is also well-suited for conversion into multiple apartments, a large single-family home, or a multi-generational residence. The garden is beautifully landscaped and, despite its central location, offers complete privacy.

Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen**

## All about the location

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.

Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 391.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25239227 - 29525 Uelzen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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