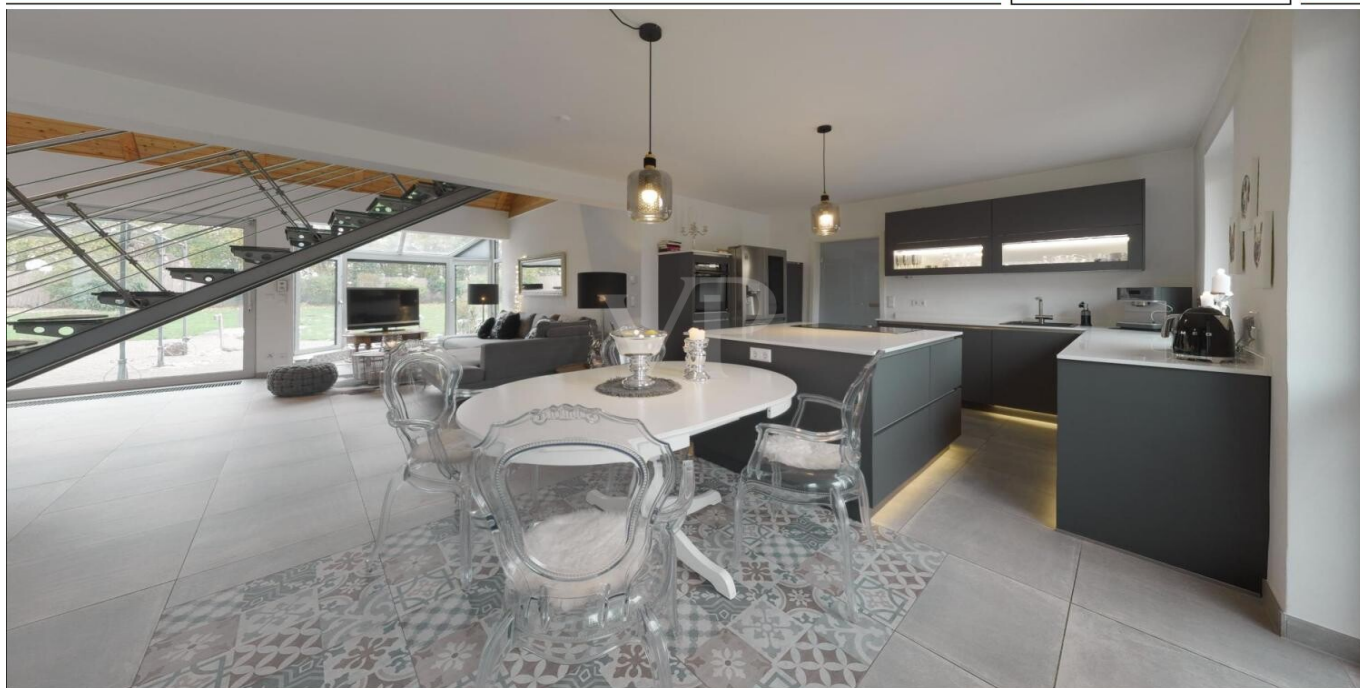


Uelzen / Groß Liedern

Dream home in Uelzen - Representative detached house with exclusive features

Property ID: 25239207_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 689.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.583 m²

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

At a glance

Property ID	25239207_1
Living Space	ca. 300 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	689.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	142.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.09.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

The property



Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

The property



Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

The property



Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

The property



Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

A first impression

This impressive detached house, built in 1994, is in excellent condition following extensive modernization in 2022. Located in a quiet residential area at the end of a cul-de-sac, it offers the perfect retreat for discerning buyers with a generous living area of approximately 300 m² and a spacious plot of approximately 1583 m². The property boasts luxurious finishes and a striking architectural design, characterized by an impressive gallery and expansive windows. Floor-to-ceiling windows on the ground floor flood the rooms with natural light, creating a harmonious living environment. A seamless transition between the open-plan living and dining areas fosters a spacious feel, further enhanced by a wood-burning stove. The modern kitchen, installed in 2021, features high-end appliances and is directly adjacent to the utility room, which provides convenient access to the spacious double garage. Of particular note is the impressive gallery, whose inset glass floors offer a unique view of the ground floor and accentuate the house's striking architecture. The ground floor comprises a separate living area with a master bedroom, a guest room, a bathroom, and a fitness room, all offering a high level of comfort. The upper floor includes an additional office and another bedroom. The upstairs bathroom features a sauna, perfect for relaxation and completing this exclusive living space. The expansive grounds also offer outdoor parking for two cars and a variety of recreational opportunities. A covered terrace and a comfortable lounge area provide perfect spots for relaxing outdoors. The proximity to the Elbe Lateral Canal, which is within walking distance, opens up further recreational options in nature. Technically, the property boasts a photovoltaic system for sustainable energy supply, and two wallboxes make charging electric vehicles convenient and easy. The combination of central heating and underfloor heating, which can be controlled via an app or display on the ground floor, ensures a comfortable indoor climate year-round. Overall, this property impresses with its remarkable combination of generous living space, modern, luxurious amenities, and a quiet yet well-connected location. It invites potential buyers to experience its many advantages firsthand during a viewing.

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

All about the location

Groß Liedern ist ein ruhiger Ortsteil im Nordosten der Stadt Uelzen. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Die Hansestadt Uelzen bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und kulturellen Angeboten. Die Lage im Nordosten Niedersachsens ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen 4 und 71, was die Mobilität innerhalb der Region sowie in Richtung Hamburg, Hannover, Bremen oder das Wendland erleichtert.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Groß Liedern, wobei die Nachbarschaft hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Aufgrund der ruhigen Lage, der naturnahen Umgebung und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist Groß Liedern ein attraktiver Wohnort für Familien und Menschen, die eine ruhige und ländliche Umgebung zu schätzen wissen.

Der fußläufig erreichbare Elbe-Seitenkanal ist eine bedeutende Wasserstraße, die die Elbe mit dem Mittellandkanal verbindet. Der Kanal bietet nicht nur eine landschaftlich schöne Kulisse, sondern auch eine wichtige Infrastruktur für den Güterverkehr und die Schifffahrt. Die Nähe zum Elbe-Seitenkanal und dem Yachthafen in Groß Liedern ermöglicht Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge entlang des Wassers, Radfahren oder Wassersportarten. Die Wasserstraße trägt zur Attraktivität der Lage bei und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Property ID: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2026.
Endenergiebedarf beträgt 142.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com