

Uelzen / Veerßen

## Chalet moderno y listo para entrar a vivir con apartamento anexo en Uelzen

Número de propiedad: 25239202



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRECIO DE COMPRA: 532.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## De un vistazo

Número de propiedad	25239202
Superficie habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	532.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	26.02.2035	Demanda de energía final	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	2020

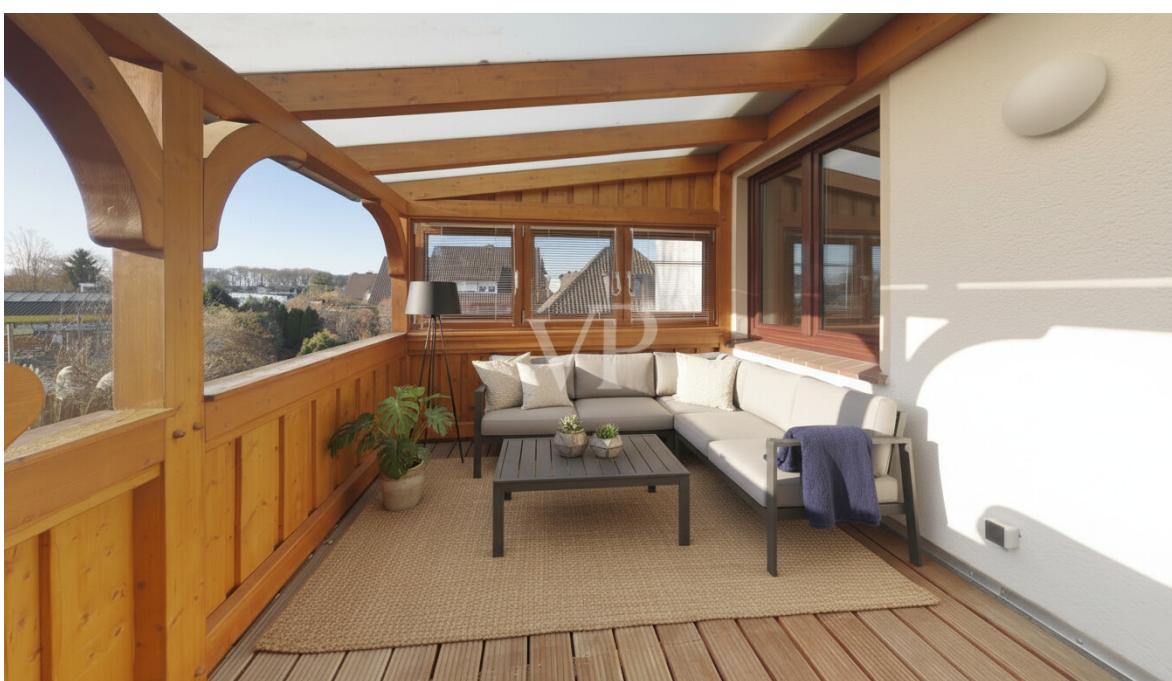
Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



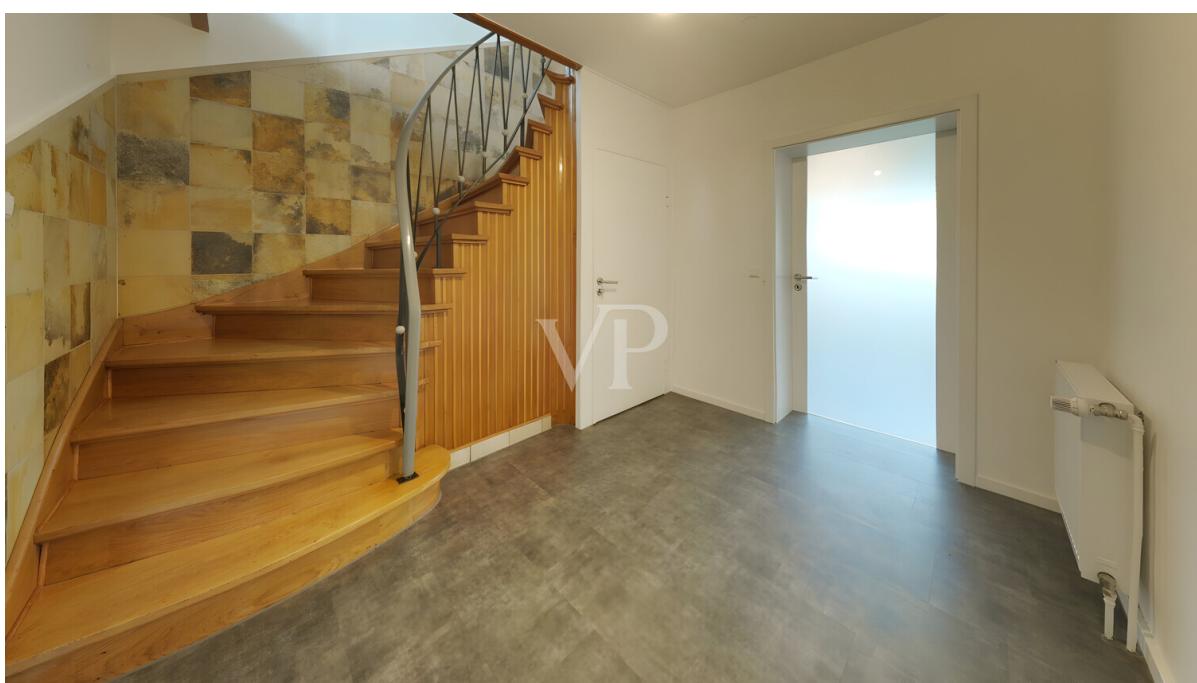
Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



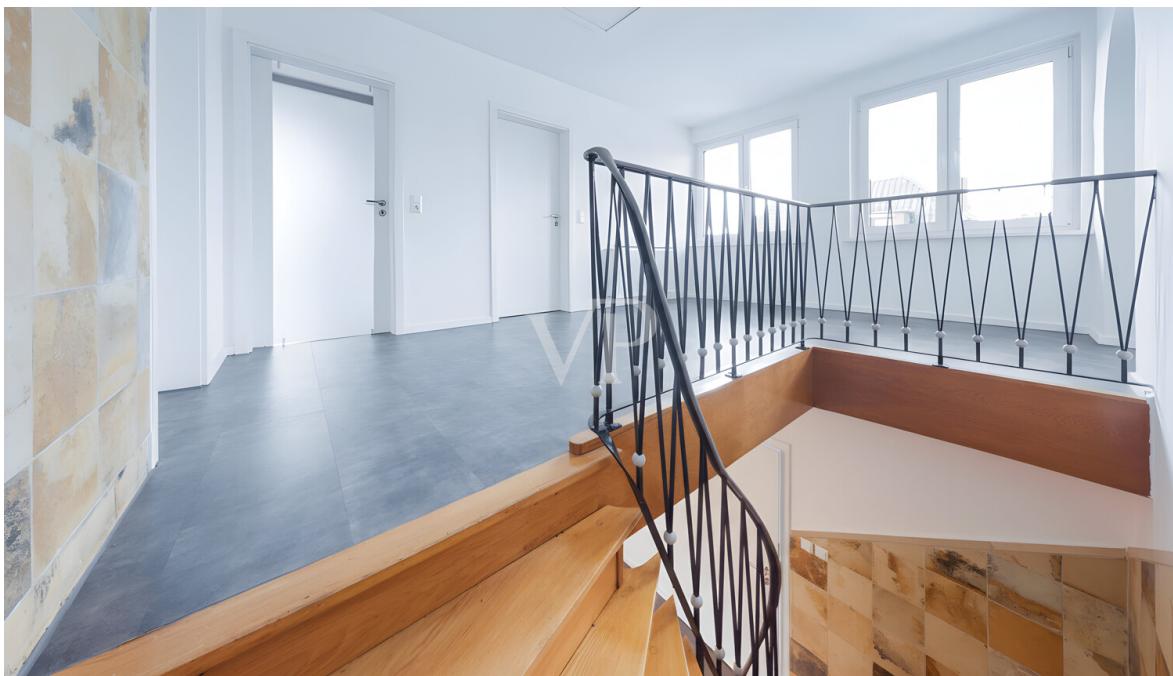
Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



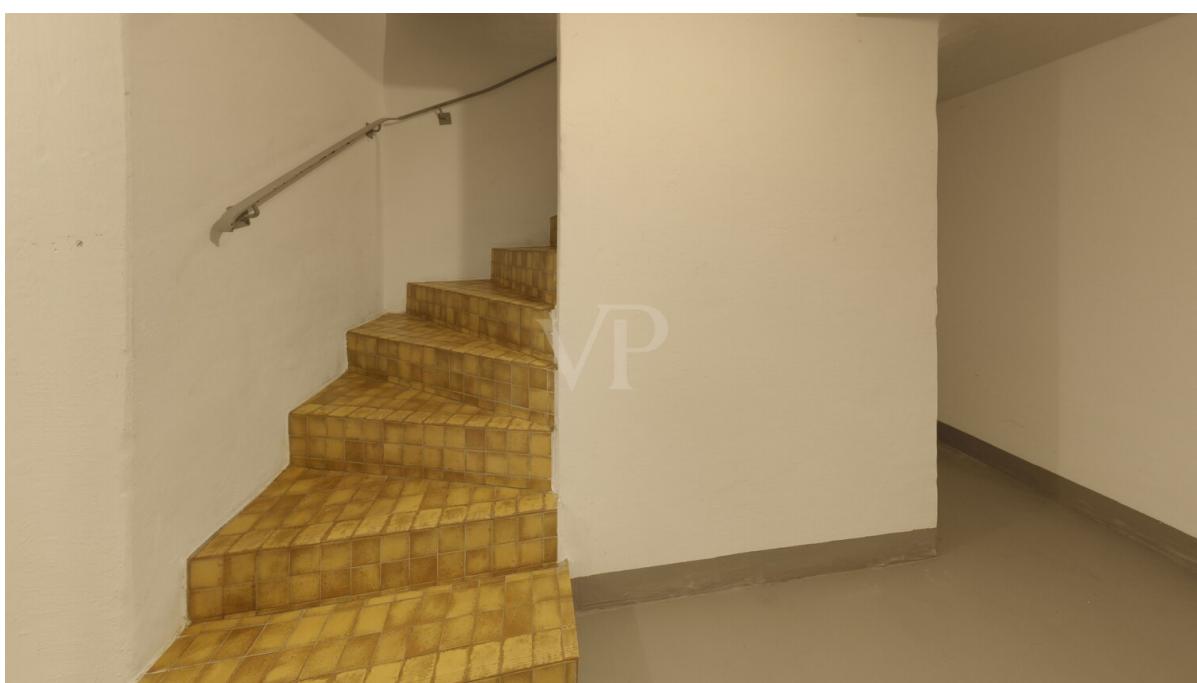
Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Una primera impresión

Esta villa modernizada, con aproximadamente 227 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de 601 m<sup>2</sup>, es perfecta para usted. Construida en 1957, la propiedad fue sometida a una profunda renovación y modernización en 2020. Esto incluyó la sustitución de los sistemas eléctrico y de fontanería, la calefacción, las ventanas y las puertas interiores y exteriores. El ático se aisló en 2002. También se instaló un suelo de diseño insonorizado de alta calidad, creando un ambiente agradable. La casa cuenta con acabados de alta calidad y es ideal para familias, para vivir con varias generaciones o para usar el apartamento independiente como unidad independiente. Con un total de 7 habitaciones, incluyendo 4 dormitorios y 3 baños (todos renovados durante la modernización), la casa ofrece una gran variedad de posibilidades. Una característica especial de esta propiedad es el apartamento independiente de 41 m<sup>2</sup>, que se puede utilizar de forma flexible. Ya sea como espacio habitable adicional para familiares, como oficina o para alquilar, este espacio ofrece opciones versátiles. La sala de estar presenta un diseño moderno y una distribución bien pensada. El amplio espacio habitable se distribuye en dos niveles, lo que permite una agradable separación entre la sala de estar y la de dormir. En la planta baja, la cocina equipada de alta calidad y el espacioso salón son de concepto abierto y se integran a la perfección, creando una conexión armoniosa entre ambos espacios. La planta baja también cuenta con un baño recién renovado. El diseño luminoso de las habitaciones y los grandes ventanales de triple acristalamiento garantizan una abundante luz natural y un ambiente acogedor. La planta superior ofrece tres amplios dormitorios y una habitación adicional ideal para aficiones, trabajo o alojamiento para invitados. Dos baños modernos adicionales completan la comodidad de esta planta. El sótano, completamente renovado, ofrece espacio adicional de almacenamiento con varios trasteros y espacio para dos cuartos de servicio. La casa cuenta con un sistema de calefacción de gas de bajo consumo de 2020, que garantiza una calidez confortable en todas las habitaciones. Una terraza y un balcón ofrecen espacio para relajarse al aire libre. La propiedad, con su jardín de fácil mantenimiento, también ofrece amplio espacio para opciones de paisajismo personalizadas. El garaje independiente con puerta eléctrica ofrece espacio de almacenamiento adicional, con amplio espacio para un vehículo y aparcamiento adicional. Esta propiedad de alta calidad representa una excelente oportunidad para familias o personas que buscan una casa espaciosa y moderna. Las amplias reformas, caracterizadas por una planificación eficiente y materiales de alta calidad, hacen de esta casa una opción atractiva en el mercado inmobiliario. Si esta espaciosa y atemporal casa unifamiliar ha despertado su interés, no dude en concertar una visita. Descubra las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Detalles de los servicios

- 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 Rückstaeubene 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
- Kelleraußentreppen 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

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Otros datos

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 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

Número de propiedad: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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