

Uelzen / Veerßen

## Villa de ville modernisée, prête à emménager, avec studio indépendant à Uelzen

CODE DU BIEN: 25239202



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

PRIX D'ACHAT: 498.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## En un coup d'œil

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25239202</b>         |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 227 m²</b>       |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>7</b>                |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1957</b>             |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>       |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>498.500 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2020</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>                                     |

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 26.02.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 207.00 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | G                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2020                   |

CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Une première impression

Cette villa modernisée d'environ 227 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 601 m<sup>2</sup> est faite pour vous ! Construite en 1957, elle a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes en 2020. Les systèmes électriques et de plomberie, le système de chauffage, les fenêtres et les portes intérieures et extérieures ont été entièrement remplacés. Les combles ont été isolés en 2002. Un parquet design insonorisé de haute qualité a également été installé, créant ainsi un cadre de vie agréable. La maison bénéficie de finitions haut de gamme et est idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour utiliser l'appartement indépendant comme logement séparé. Avec un total de 7 pièces, dont 4 chambres et 3 salles de bains (toutes rénovées lors de la modernisation), la maison offre de nombreuses possibilités. L'appartement indépendant de 41 m<sup>2</sup> constitue un atout majeur et offre une grande flexibilité d'aménagement. Que ce soit comme espace de vie supplémentaire pour la famille, bureau ou investissement locatif, cet espace offre de multiples possibilités. L'espace de vie présente un design moderne et un agencement bien pensé. L'espace de vie généreux est réparti sur deux niveaux, offrant une agréable séparation entre les espaces de vie et de nuit. Au rez-de-chaussée, la cuisine équipée haut de gamme et le vaste séjour forment un espace ouvert et fluide, créant une harmonie parfaite entre les deux pièces. Ce niveau comprend également une salle de bains récemment rénovée. La luminosité des pièces et les grandes fenêtres à triple vitrage garantissent une abondante lumière naturelle et une atmosphère accueillante. L'étage supérieur propose trois chambres spacieuses et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, d'atelier ou d'espace pour des invités. Deux autres salles de bains modernes complètent le confort de cet étage. Le sous-sol entièrement rénové offre un espace de rangement supplémentaire avec plusieurs pièces de rangement et la possibilité d'aménager deux buanderies. La maison est chauffée par un système de chauffage au gaz basse consommation installé en 2020, assurant une chaleur confortable dans toutes les pièces. Une terrasse et un balcon offrent un espace de détente en plein air. La propriété, avec son jardin facile d'entretien, offre également un espace généreux pour des aménagements paysagers personnalisés. Le garage indépendant avec porte électrique offre un espace de rangement supplémentaire, suffisamment grand pour un véhicule et des places de stationnement supplémentaires. Cette propriété de grande qualité représente une excellente opportunité pour les familles ou les personnes seules à la recherche d'une maison spacieuse et moderne. Les rénovations complètes, réalisées avec soin et des matériaux haut de gamme, font de cette maison un bien attractif sur le marché immobilier. Si cette maison individuelle, généreuse et intemporelle, a retenu votre attention, n'hésitez pas à organiser une visite. Venez constater par vous-même les atouts de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Détails des commodités

- 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 Elektrogaragensor 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



**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25239202 - 29525 Uelzen / Veerßen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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