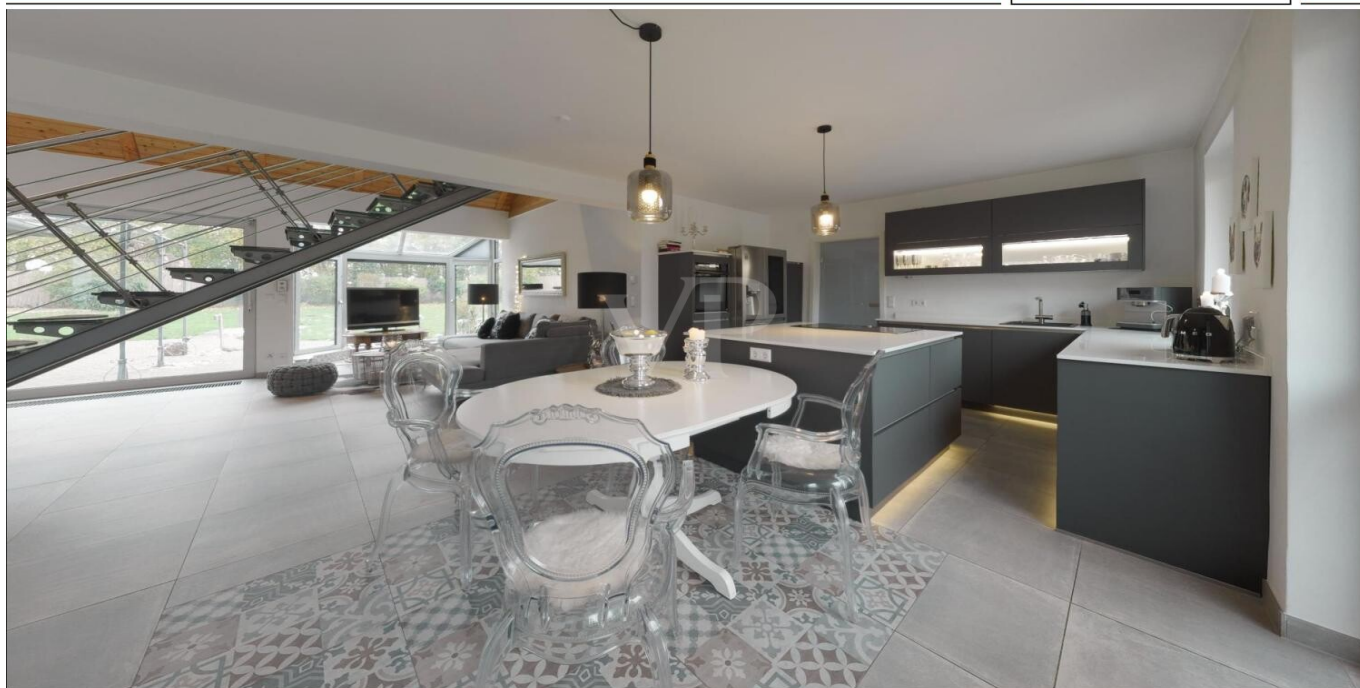


Uelzen / Groß Liedern

Maison de rêve à Uelzen - Maison individuelle de prestige aux prestations exclusives

CODE DU BIEN: 25239207_1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.583 m²

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

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

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239207_1
Surface habitable	ca. 300 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	142.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La propriété



CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La propriété



CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La propriété



CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

La propriété



CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle, construite en 1994, est en excellent état suite à une rénovation complète en 2022. Située dans un quartier résidentiel calme, au fond d'une impasse, elle offre un cadre de vie idéal aux acquéreurs exigeants, avec une généreuse surface habitable d'environ 300 m² et un terrain spacieux d'environ 1583 m². La propriété bénéficie de finitions luxueuses et d'une architecture remarquable, caractérisée par une impressionnante galerie et de larges baies vitrées. Au rez-de-chaussée, les fenêtres du sol au plafond inondent les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère harmonieuse. La transition fluide entre le salon et la salle à manger décloisonnés favorise une sensation d'espace, encore accentuée par un poêle à bois. La cuisine moderne, installée en 2021, est équipée d'appareils haut de gamme et jouxte directement la buanderie, qui donne un accès pratique au spacieux garage double. L'impressionnante galerie, dont le plancher de verre encastré offre une vue unique sur le rez-de-chaussée et met en valeur l'architecture remarquable de la maison, mérite une attention particulière. Le rez-de-chaussée comprend un espace de vie séparé avec une suite parentale, une chambre d'amis, une salle de bains et une salle de fitness, offrant un confort optimal. L'étage supérieur abrite un bureau et une autre chambre. La salle de bains à l'étage est équipée d'un sauna, idéal pour la détente et complétant cet espace de vie exclusif. Le vaste terrain offre également un parking extérieur pour deux voitures et diverses possibilités de loisirs. Une terrasse couverte et un salon confortable offrent des espaces parfaits pour se détendre en plein air. La proximité du canal latéral de l'Elbe, accessible à pied, ouvre de nouvelles perspectives de loisirs en pleine nature. Côté technique, la propriété est équipée d'un système photovoltaïque pour un approvisionnement en énergie durable, et deux bornes de recharge murales facilitent la recharge des véhicules électriques. Le chauffage central et le chauffage au sol, contrôlables via une application ou un écran au rez-de-chaussée, garantissent un confort thermique optimal toute l'année. En résumé, cette propriété impressionne par son remarquable agencement : un espace de vie généreux, des prestations modernes et luxueuses, et un emplacement calme tout en étant bien desservi. Elle invite les acquéreurs potentiels à découvrir ses nombreux atouts lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239207_1 - 29525 Uelzen / Groß Liedern

Contact

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

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

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

www.von-poll.com