Uelzen

Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

??????? ????????: 23238217

???? ??????: 338.000 EUR • ?????????: ca. 156 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.760 m²

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ??? ?????

??????? ????????	23238217
?????????	ca. 156 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1946
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	338.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	181.00 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	14.08.2033	????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

?? ???????

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

??? ????? ????????

In guter Wohnlage, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1946. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m² und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1760 m². Die Immobilie ist bereits auf den Stand der heutigen Zeit angepasst worden. So wurden u.a. die Gasheizung sowie die Elektrik erneuert, neue Fußböden wurden verlegt und das Badezimmer wurde komplett renoviert. Zusätzlich punktet das Haus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Raumaufteilung des Hauses ist gut durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie das Vollbad. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich Platz für ein weiteres Schlafzimmer oder eine gemütliche Galerie. Im Außenbereich befinden sich ein Gästehaus und eine Doppelgarage, die genügend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte bietet. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Raum für die individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien oder Personen, die die Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Die Immobilie hat außerdem den Vorteil, dass es etwas abseits in der zweiten Reihe liegt und nicht direkt an der Straße. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Wander- und Fahrradwege, die zu erholsamen Ausflügen einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

??? ??? ??? ??????????

Der Ortsteil Veerßen liegt südlich des Kernbereichs von Uelzen. Am östlichen Ortsrand fließt die Ilmenau, ein linker Nebenfluss der Elbe. Die B 71 verläuft am nördlichen Ortsrand. Die Großstädte Hannover und Hamburg erreichen Sie vom nah gelegenen Hundertwasserbahnhof Uelzen, der ca. 3 km entfernt ist, in einer Stunde. Uelzen gehört inzwischen zu den klassischen Pendlerstädten als Speckgürtel der beiden Großstädte Hamburg und Hannover. Neben jeder Menge Möglichkeiten für Kultur, Sport sowie Erholung, ist Veerßen gerade für Familien mit schulpflichtigen Kindern sehr empfehlenswert. Die Grundschule Veerßen und der Kindergarten sind fußläufig 400 Meter entfernt. Die Bushaltestelle erreicht man nach ca. 150 Metern. Der kleine Wald, auch als Veerßer Park bekannt, sowie die Feldmarkt runden den beliebten Ortsteil idyllisch ab.

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 181.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 23238217 - 29525 Uelzen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com