

Uelzen / Holdenstedt

# Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in der Nähe von Uelzen

????????? ??????????: 24238224



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

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.004 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

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

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ??? ??????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????  | 24238224            |
| ??????????        | ca. 215 m²          |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ????????          | 8                   |
| ?????????? ??     | 4                   |
| ????????          |                     |
| ????????          | 2                   |
| ???? ???????????  | 1962                |
| ????? ??????????? | 1 x ????????? ??    |
|                   | ???????????, 1 x    |
|                   | ??????              |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| ????? ??????  | 298.000 EUR           |
| ?????         | ???????????           |
|               | ??????????????        |
| ??????????    | Käuferprovision       |
|               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|               | MwSt.) des            |
|               | beurkundeten          |
|               | Kaufpreises           |
| ????????      | ???????               |
| ????????????? |                       |
| ???????       | ???????, WC           |
|               | ?????????????, ?????, |
|               | ?????,                |
|               | ???????????????       |
|               | ????????              |

??????? ??????????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

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

|                                                |                       |                                                                         |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                        | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ????                  | ??????? ???????<br>???????????                                          | 192.20 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 12.09.2034            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                               | F              |
| ???? ???????????                               | ????                  | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>??????????????? | 2003           |

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

?? ????????



??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

## ??? ?????? ?????????

Das hier angebotene Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Gestaltung und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Die Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 1004 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1962 errichtet und erfuhr im Jahr 1980 eine Erweiterung durch einen Anbau sowie im Jahr 2003 eine Aufstockung. Die Immobilie umfasst zwei separate Wohneinheiten, wobei sich eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss befindet. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sodass sie sowohl als Einfamilienhaus mit einer großen Familie als auch als Zweifamilienhaus mit einer weiteren Einnahmequelle genutzt werden kann. Eine Möglichkeit wäre hier die Vermietung der ca. 125 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung. Das Grundstück ist durch ein elektrisches Einfahrtstor zugänglich, wobei die Möglichkeit besteht, Fahrzeuge in einer Garage oder einem Carport abzustellen. Des Weiteren sind zwei PV-Platten auf dem Carport montiert, wodurch sich die Energiekosten reduzieren lassen und eine Wallbox für Elektroautos ist verfügbar. Die Einliegerwohnung ist über die Eingangstüre zu erreichen. Diese Räumlichkeit fungiert separat als Vorflur und ist von den Räumlichkeiten des Erdgeschosses räumlich getrennt. Die Gauben im Dachgeschoss tragen zu einer ansprechenden Optik sowie einer zusätzlichen Tageslichtversorgung im Inneren des Hauses bei. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, mit Ausnahme der Nordseite im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besticht insbesondere durch den großzügig angelegten Wohnbereich, der ein einzigartiges Flair vermittelt. Die Kamine in beiden Wohneinheiten sorgen in den kalten Jahreszeiten für eine angenehme Raumtemperatur. Weitere Erholungs- und Verweilmöglichkeiten ergeben sich durch die angrenzende überdachte Terrasse, von der aus ein schöner Blick in den Garten möglich ist. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Ein kleiner Teich mit Kois rundet das idyllische Grundstück ab. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003, welche für angenehme Temperaturen in sämtlichen Räumlichkeiten sorgt. Die Heizungsanlage ist im Keller installiert, der über mehrere Abstellräume sowie eine Waschküche verfügt und somit zusätzlichen Stauraum bietet. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und gepflegte Immobilie mit viel Potenzial. Die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Einliegerwohnung im Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem gemütlichen Zuhause beeindrucken.

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

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

Holdenstedt ist ein Ortsteil der Hansestadt Uelzen mit ca. 2.500 Einwohnern. Der Ort wird im Norden von der Gerdau und im Süden von der Hardau durchflossen. Im Südosten besteht Anschluss an die B4, sodass sowohl Hamburg als auch Hannover in ca. 1,5 Autostunden gut erreichbar sind. In Holdenstedt findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht, denn es gibt nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine Grundschule, einen Kindergarten, einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt. Der Hundertwasser-Bahnhof im nahegelegenen Uelzen sichert den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz und ermöglicht Direktverbindungen in viele Städte. In Uelzen wird die Infrastruktur durch ein Klinikum, Ärzte, verschiedene Schulen und ein Theater ergänzt. Der tägliche Bedarf kann fußläufig in Holdenstedt gedeckt werden.

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 192.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 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.

??????? ???????: 24238224 - 29525 Uelzen / Holdenstedt

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

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

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